



Si può ottenere il superbonus se si ristruttura l'abitazione non principale?

tratto da

www.immobiliare.it
del 10 novembre 2020

È possibile usufruire del Superbonus anche quando gli interventi volti a ottenerlo sono stati effettuati su un immobile che non è adibito ad abitazione principale. Lo ha chiarito l'Agenzia delle Entrate, attraverso la risposta numero 455 del 7 ottobre 2020. Il superbonus è, come ormai tutti sappiamo, un'agevolazione prevista dal Decreto Rilancio che eleva al 110% l'aliquota che è possibile detrarre per le spese sostenute dal 1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021. I lavori di ristrutturazione devono però garantire un miglioramento di oltre due classi dell'indice di prestazione energetica e della classe di rischio sismico.

Cos'è accaduto. Un contribuente ha acquistato un edificio unifamiliare che era stato costruito negli anni '50 e si collocava nella classe energetica F. La casa è inoltre situata in zona sismica 2. Nelle intenzioni del nuovo proprietario, l'immobile verrebbe demolito e ricostruito allo scopo anche di raggiungere la classe energetica A, dunque un miglioramento di più di due classi rispetto all'attuale e la classe di rischio sismico A, garantendo di nuove prestazioni migliori rispetto all'edificio degli anni '50. Questa persona si è dunque chiesta se potesse aver accesso al Superbonus,

nonostante l'abitazione al momento non risulti come prima casa (sebbene abbia l'intenzione di trasferirvi la propria residenza una volta terminati i lavori).

La risposta dell'Agenzia delle Entrate. La risposta dell'Agenzia delle Entrate è stata affermativa. Nello specifico, il riferimento è all'articolo 119 del decreto Rilancio, convertito con modificazione dalla legge 17 luglio 2020 n. 77. Il comma 10 in particolare chiarisce che possono beneficiare del Superbonus gli "interventi realizzati sul numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio". Non viene fatta alcuna distinzione tra prima e seconda casa. Non solo, ma gli interventi a scopo antisismico possono essere eseguiti su tutte le abitazioni che una persona possiede, "anche in numero superiore alle due unità". Di conseguenza, la stessa Agenzia conclude: "si ritiene che sia possibile fruire del Superbonus per interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio a prescindere dalla condizione che lo stesso venga adibito ad abitazione principale". Naturalmente, dopo aver verificato che tutti i requisiti per accedere all'agevolazione siano stati rispettati.