



SUPERBONUS 110%

Principali risoluzioni
AGENZIA DELLE ENTRATE



Risposta n. 325

OGGETTO: Superbonus - detrazione delle pesse sostenute dagli acquirenti delle cd. case antisismiche - Articolo 16, comma 1-septies del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 - Articoli 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio)

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'Istante rappresenta di aver sottoscritto ad aprile 2018 un preliminare per l'acquisto da una società di un immobile da costruire, facente parte di un complesso residenziale ricadente in una delle zone simiche previste oggetto di risanamento conservativo, previa demolizione e ricostruzione, con opere di efficientamento energetico e conseguimento di classe energetica "A" nel rispetto dei requisiti di sicurezza sismica previsti.

Poiché l'immobile sarà consegnato e acquistato tra settembre e ottobre 2020, l'Istante - che intende fruire della detrazione prevista dall'articolo 16, comma 1- *septies*, del decreto legge n. 63 del 2013, spettante agli acquirenti di unità immobiliari realizzati da imprese di costruzione mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici in zona sismica 1, 2 e 3 - chiede se anche tale detrazione spetta con l'aliquota più elevata del 110 per cento prevista dall'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020

e se è possibile ottenere lo sconto in fattura da parte del soggetto venditore, ai sensi dell'articolo 121 del medesimo decreto legge n. 34 del 2020. In caso di risposta affermativa, chiede quali siano le modalità applicative delle disposizioni da ultimo citate con riferimento, in particolare, allo sconto in fattura e all'ammontare massimo dello stesso, quali siano i documenti da produrre e se, infine, l'impresa venditrice possa negare il riconoscimento dello sconto in fattura.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene di poter beneficiare dell'aliquota del 110% - in quanto tale agevolazione spetta anche per le spese sostenute tra il 1° luglio 2020 ed il 31 dicembre 2021, per l'acquisto di edifici antisismici realizzati mediante demolizione e ricostruzione in zona sismica 1, 2 e 3 - e di poter richiedere all'impresa venditrice di applicare lo sconto in fattura in alternativa alla fruizione diretta della detrazione spettante.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020 n.77, ha introdotto nuove disposizioni che disciplinano la detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 a fronte di specifici interventi finalizzati alla efficienza energetica (ivi inclusa la installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (cd. *Superbonus*).

La detrazione, spettante nella misura del 110 per cento delle spese sostenute, è ripartita in 5 quote annuali di pari importo.

Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le

detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd. *ecobonus*) nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (cd. *sismabonus*), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

Le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto del *Superbonus* sono indicati nei commi da 1 a 8 del citato articolo 119 del decreto Rilancio, mentre l'ambito soggettivo di applicazione del beneficio fiscale è delineato nei successivi commi 9 e 10.

L'articolo 121 del medesimo decreto legge n. 34 del 2020, inoltre, stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per interventi di riqualificazione energetica degli edifici nonché per interventi antisismici di cui ai citati articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013, ivi inclusi quelli che accedono al *Superbonus* ai sensi del predetto articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020, possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (cd. sconto in fattura).

In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà di successiva cessione.

Le modalità attuative delle disposizioni da ultimo citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, sono state definite con il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020.

Con riferimento alla applicazione delle agevolazioni in commento, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

Nella citata circolare n. 24/E del 2020, in particolare, è stato precisato che il *Superbonus* si applica anche alle spese sostenute dagli acquirenti delle cd. case antisismiche, vale a dire delle unità immobiliari facenti parte di edifici ubicati in zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 (individuata dall'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006) oggetto di interventi antisismici effettuati mediante demolizione e ricostruzione dell'immobile da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che, entro 18 mesi dal termine dei lavori, provvedano alla successiva rivendita.

Per tali spese spetta la detrazione disciplinata dall'articolo 16, comma 1-*septies* del citato decreto n. 63 del 2016 ai sensi del quale *«qualora gli interventi di cui al comma 1-quater [del medesimo articolo 16] siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1,2 e 3 (...) mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche consentano tale aumento, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che provvedano, entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, le detrazioni dall'imposta di cui al primo e al secondo periodo del medesimo comma 1-quater spettano all'acquirente delle unità immobiliari, rispettivamente nella misura del 75 per cento e dell'85 per cento del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96 mila euro per ciascuna unità immobiliare.»*.

Tanto premesso, nel caso di specie, l'Istante potrà fruire della detrazione di cui al citato comma 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, nel rispetto di tutte le condizioni richieste e di ogni altro adempimento previsto che non sono oggetto

della presente istanza di interpello. In particolare, per effetto di quanto disposto dal citato articolo 119 del decreto Rilancio, la predetta detrazione è elevata al 110 per cento delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

L'Istante potrà, altresì, optare - ai sensi dell'articolo 121 del medesimo decreto Rilancio - in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante in sede di dichiarazione dei redditi relativa all'anno di riferimento delle spese - alternativamente:

- per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati (cd. sconto in fattura). Il fornitore recupera il contributo anticipato sotto forma di credito d'imposta con facoltà di successive cessioni di tale credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;

- per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante, ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni.

Come precisato nella citata circolare n. 24/E del 2020, in aggiunta agli adempimenti ordinariamente previsti ai fini della detrazione di cui al citato articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge n. 63 del 2013 è, inoltre, necessario acquisire:

- ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto, il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto al *Superbonus*. Il visto di conformità è rilasciato, ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo n. 241 del 1997, dai soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF che sono tenuti a verificare la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati;

- ai fini del *Superbonus* nonché dell'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente al predetto *Superbonus*, l'asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici degli interventi effettuati nonché della congruità delle spese

sostenute in relazione agli interventi agevolati. In particolare, per gli interventi relativi alla adozione di misure antisismiche ammessi al Superbonus, i professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli ordini o ai collegi professionali di appartenenza, nel rispetto della normativa di settore applicabile, attestano la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Per quanto riguarda il quesito posto dall'Istante in ordine all'ammontare massimo dello sconto in fattura che può essere richiesto si fa presente che, ai sensi del citato articolo 121, comma 1, lett. a) del decreto Rilancio il contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, non può essere di ammontare superiore al corrispettivo stesso. Più precisamente, ai sensi del punto 3 del citato provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, il contributo sotto forma di sconto è pari alla detrazione spettante, determinata tenendo conto delle spese complessivamente sostenute nel periodo d'imposta, comprensive dell'importo non corrisposto al fornitore per effetto dello sconto praticato, e non può in ogni caso essere superiore al corrispettivo dovuto.

In ordine, infine, alla possibilità che il fornitore - nel caso di specie l'impresa venditrice - possa negare il riconoscimento dello sconto in fattura, si fa presente che, come stabilito al punto 1 del predetto provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, l'opzione in questione è esercitata dal contribuente che sostiene le spese "*di intesa con il fornitore*", rientrando tale intesa nelle ordinarie dinamiche dei rapporti contrattuali e delle pratiche commerciali.

Va, peraltro, rilevato che, come precisato nella citata circolare n. 24/E del 2020, il fornitore che applica uno sconto "parziale" acquisirà un credito d'imposta calcolato sull'importo dello sconto applicato mentre il contribuente potrà far valere in dichiarazione una detrazione pari al 110 per cento della spesa rimasta a carico o, in alternativa, potrà optare per la cessione del credito corrispondente a tale detrazione ad

altri soggetti, inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari. Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)

Risposta n. 326

OGGETTO: Superbonus - interventi realizzati su "unità collabenti" - Articoli 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio)

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'Istante rappresenta di essere proprietario di una unità immobiliare, censita al Catasto Fabbricati nella categoria catastale F/2 ("*unità collabenti*") non abitabile e quindi incapace di produrre reddito. Detto immobile è contiguo all'abitazione principale ed unitamente a questa dovrebbe essere oggetto di un programma di "*ristrutturazione con accorpamento*", previo ottenimento di specifico titolo abilitativo e nel rispetto delle norme di legge e dei regolamenti vigenti. Intende realizzare, su entrambe le unità, interventi di ristrutturazione con riduzione di due classi di rischio sismico nonché di efficientamento energetico mediante l'isolamento termico delle pareti, il cambio della caldaia e dell'impianto di riscaldamento, la sostituzione degli infissi e l'installazione di un impianto fotovoltaico con accumulo, al termine dei quali, l'unità collabente sarà accorpata all'abitazione. Tanto premesso, chiede se anche le spese per gli interventi realizzati sull'unità collabente possono rientrare, ai sensi dell'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 (cd. *Superbonus*) atteso che ai sensi

del comma 10 del citato articolo 119 «*Le disposizioni contenute nei commi da 1 a 3 non si applicano agli interventi effettuati dalle persone fisiche, al di fuori di attività di impresa, arti e professioni, su edifici unifamiliari diversi da quello adibito ad abitazione principale*».

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene di poter beneficiare del *Superbonus* anche con riferimento alle spese sostenute per gli interventi realizzati sulla unità collabente F/2 in quanto la predetta unità, non essendo produttiva di reddito, non può essere considerata "seconda casa".

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020 n.77, ha introdotto nuove disposizioni che disciplinano la detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, spettante nella misura del 110 per cento delle spese stesse a fronte di specifici interventi finalizzati alla efficienza energetica (ivi inclusa la installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (cd. *Superbonus*).

Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd. *ecobonus*) nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (cd. *sismabonus*), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

Le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto del *Superbonus* sono indicati nei commi da 1 a 8 del citato articolo 119 del decreto Rilancio, mentre l'ambito soggettivo di applicazione del beneficio fiscale è delineato nei successivi commi 9 e 10.

Con riferimento alla applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

Nel caso di specie, l'Istante intende realizzare sulla propria abitazione - nonché su un edificio contiguo a questa, censito al Catasto Fabbricati nella categoria catastale F/2 ("*unità collabenti*") - taluni interventi di ristrutturazione finalizzati alla riduzione del rischio sismico nonché all'efficientamento energetico, al termine dei quali le due unità immobiliari saranno accorpate.

In tale contesto, il dubbio interpretativo riguarda la possibilità di applicare il *Superbonus* anche alle spese sostenute per gli interventi effettuati sulla predetta unità collabente atteso che, come asserito dall'Istante, ai sensi del comma 10 del citato articolo 119 del decreto Rilancio, le disposizioni in questione non si applicano agli interventi effettuati su edifici unifamiliari diversi da quello adibito ad abitazione principale.

Al riguardo, si osserva che nel corso dell'iter legislativo di conversione in legge del decreto Rilancio, il citato comma 10 è stato sostituito al fine di prevedere che le persone fisiche, al di fuori di attività di impresa, arti e professioni, possono beneficiare del *Superbonus* per gli interventi finalizzati al risparmio energetico, indicati nei commi 1 e 2 del citato articolo 119, realizzati fino ad un massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento, senza limitazioni, delle medesime detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

Per effetto delle modifiche, in sostanza, è stato posto un limite alle unità immobiliari in relazione alle quali un medesimo soggetto può fruire delle detrazioni in esame mentre non opera più la limitazione, in origine prevista, riferita alla applicabilità

del *Superbonus* ad interventi realizzati sulle singole unità immobiliari adibite ad abitazione principale. Il limite numerico alle unità immobiliari oggetto degli interventi agevolabili non opera, tuttavia, nel caso di interventi antisismici.

In merito alla possibilità di fruire del *Superbonus* in caso di interventi realizzati su una unità censita al Catasto Fabbricati nella categoria catastale F/2 ("*unità collabenti*"), si rileva che il comma 1 del citato articolo 119 del decreto Rilancio espressamente dispone l'incremento al 110 per cento della «*detrazione di cui all'articolo 14*» del decreto legge n. 63 del 2013, nei casi ivi elencati. Analoga previsione è contenuta nel comma 4 del medesimo articolo 119 del decreto Rilancio, ai sensi del quale «*Per gli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, l'aliquota delle detrazioni spettanti è elevata al 110 per cento per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.*».

Relativamente alle detrazioni disciplinate nei richiamati articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013, nella circolare 8 luglio 2020 n. 19/E è stato ribadito che tali detrazioni spettano anche per le spese sostenute per interventi realizzati su immobili classificati nella categoria catastale F/2 ("*unità collabenti*") in quanto, pur trattandosi di una categoria riferita a fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito, gli stessi possono essere considerati come edifici esistenti, trattandosi di manufatti già costruiti e individuati catastalmente. Ai fini dell'*ecobonus*, inoltre, per gli edifici collabenti, nei quali l'impianto di riscaldamento non è funzionante, deve essere dimostrabile che l'edificio è dotato di impianto di riscaldamento rispondente alle caratteristiche tecniche previste dal d.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311 e che tale impianto è situato negli ambienti nei quali sono effettuati gli interventi di riqualificazione energetica. Ciò in quanto, ai fini della predetta agevolazione, gli edifici oggetto degli interventi devono avere determinate caratteristiche tecniche e, in particolare, devono essere dotati di impianti di riscaldamento funzionanti, presenti negli ambienti in cui si realizza l'intervento

agevolabile. Questa condizione è richiesta per tutte le tipologie di interventi agevolabili ad eccezione dell'installazione dei collettori solari per produzione di acqua calda e, dal 1° gennaio 2015, dei generatori alimentati a biomassa e delle schermature solari.

Per effetto del richiamo contenuto nel citato articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 agli articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013, i principi sopra enunciati si applicano anche ai fini del *Superbonus*.

Nel caso di specie, pertanto, si ritiene che - nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla norma agevolativa e fermo restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto, che non sono oggetto della presente istanza di interpello - l'Istante possa fruire del *Superbonus* anche relativamente alle spese sostenute per gli interventi realizzati su edifici classificati nella categoria catastale F/2 ("*unità collabenti*").

Si segnala, da ultimo, che l'articolo 121 del medesimo decreto legge n. 34 del 2020, stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per interventi di riqualificazione energetica degli edifici nonché per interventi antisismici di cui ai citati articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013, ivi inclusi quelli che accedono al *Superbonus* ai sensi dell'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020, possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari. In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà, per questi ultimi di successiva cessione.

Le modalità attuative delle disposizioni da ultimo citate, comprese quelle relative

all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, sono state definite con il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020. Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)

Risposta n. 327

OGGETTO: Superbonus - Interventi realizzati su immobile in comodato d'uso gratuito
- Articoli 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto
Rilancio.)

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'istante rappresenta di essere residente in un immobile facente parte di un edificio quadrifamiliare e detenere l'immobile in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito, stipulato in forma verbale e regolarmente registrato il 1° giugno 2019.

L'istante vorrebbe "*sostituire l'attuale generatore di calore con una pompa di calore*" sfruttando gli incentivi fiscali previsti dall'art. 119 del decreto legge 19 maggio 2020 n. 34 (c.d. decreto Rilancio) e, il dubbio interpretativo concerne la circostanza che il beneficio in questione "*semberebbe limitato alle abitazioni principali*". Ciò premesso, l'istante chiede se sia possibile beneficiare delle agevolazioni previste dal citato articolo 119 del decreto n. 34 del 2020 dato che non è proprietario dell'appartamento e se, inoltre, le medesime agevolazioni possono essere fruite anche per i lavori di tinteggiatura delle pareti esterne dell'edificio della sola porzione di unità quadrifamiliare in cui abita.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante non prospetta nessuna soluzione interpretativa.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020 n. 77, ha introdotto nuove disposizioni che disciplinano la detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, spettante nella misura del 110 per cento delle spese stesse a fronte di specifici interventi finalizzati alla efficienza energetica (ivi inclusa l'installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (cd. *Superbonus*).

Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd. *ecobonus*) nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (cd. *sismabonus*) attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

Le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto del *Superbonus* sono indicati nei commi da 1 a 8 del citato articolo 119 del decreto Rilancio, mentre l'ambito soggettivo di applicazione del beneficio fiscale è delineato nei successivi commi 9 e 10.

Al riguardo, preliminarmente, si osserva che nel corso dell'iter legislativo di conversione in legge del decreto Rilancio, il citato comma 10 è stato sostituito al fine di prevedere che le persone fisiche, al di fuori di attività di impresa, arti e professioni,

possono beneficiare del *Superbonus* per gli interventi finalizzati al risparmio energetico, indicati nei commi 1 e 2 del citato articolo 119, realizzati fino ad un massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento, senza limitazioni, delle medesime detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

Per effetto delle modifiche, è stato posto un limite alle unità immobiliari in relazione alle quali un medesimo soggetto può fruire delle detrazioni in esame mentre non opera più la limitazione, in origine prevista, riferita alla applicabilità del *Superbonus* ad interventi realizzati sulle singole unità immobiliari adibite ad abitazione principale.

Il limite numerico alle unità immobiliari oggetto degli interventi agevolabili non opera, tuttavia, nel caso di interventi antisismici.

Con riferimento alla applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

Con tale circolare è stato precisato che ai fini della detrazione, le persone fisiche che sostengono le spese devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo, al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio. In particolare, i soggetti beneficiari, devono detenere l'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario. Al fine di garantire la necessaria certezza ai rapporti tributari, la mancanza di un titolo di detenzione dell'immobile risultante da un atto registrato, al momento dell'inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente, preclude il diritto alla detrazione anche se si provvede alla successiva regolarizzazione.

Sotto il profilo oggettivo, il *Superbonus* spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica e alla adozione di misure antisismiche degli edifici (cd. interventi "trainanti") nonché ad

ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (cd. interventi "trainati").

In entrambi i casi, gli interventi devono essere realizzati:

- su parti comuni di edifici residenziali in "*condominio*" (sia trainanti, sia trainati);

- su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);

- su unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati); nonché

- su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo trainati).

Per edificio unifamiliare si intende un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

Una unità immobiliare può ritenersi «*funzionalmente indipendente*» qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva.

La presenza, inoltre, di un «*accesso autonomo dall'esterno*», presuppone, ad esempio, che «*l'unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva*».

Le «*unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari*», alle quali la norma fa riferimento, vanno individuate verificando la contestuale sussistenza del requisito della «*indipendenza funzionale*» e dell'«*accesso autonomo dall'esterno*», a nulla rilevando, a tal fine, che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio.

Nel caso di specie non è stato precisato se l'immobile sul quale si intendono

effettuare gli interventi rientri tra quelli sopra elencati. Pertanto, qualora l'immobile oggetto dell'interpello possieda le caratteristiche sopra evidenziate - nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla norma agevolativa e fermo restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto, che non sono oggetto della presente istanza di interpello - l'istante potrà fruire del *Superbonus* relativamente alla sostituzione del generatore di calore con una pompa di calore che intende installare.

Si precisa che se l'immobile fa parte di un "condominio minimo", ovvero di un edificio composto da un numero non superiore a otto condomini, la maggiore aliquota si applica solo se l'intervento sopra elencato è eseguito congiuntamente con almeno uno degli interventi di cui ai commi 1 e 4 del citato articolo 119 effettuato sulle parti comuni condominiali e sempreché assicurino, nel loro complesso, il miglioramento di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta da dimostrare mediante l'attesto di prestazione energetica (A.P.E.) di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e a condizione che gli interventi siano effettivamente conclusi.

Con riferimento al secondo quesito concernente la possibilità di applicare il *Superbonus* alla spese di tinteggiatura della facciata esterna si osserva che tali interventi non rientrano nell'ambito applicativo della disposizione in esame. Per tali interventi l'Istante potrà eventualmente fruire della detrazione prevista nella misura del 90 per cento delle spese documentate sostenute nell'anno 2020 disciplinata dall'articolo 1, commi da 219 a 223 della legge 27 dicembre 2019 n. 160 (cd. bonus facciate).

Con riferimento alla applicazione di tale ultima agevolazione, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

Si segnala, da ultimo, che l'articolo 121 del medesimo decreto Rilancio, stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per interventi di riqualificazione energetica degli edifici, per taluni interventi di recupero del

patrimonio edilizio (compresi quelli antisismici) di cui ai citati articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013, ivi inclusi quelli che accedono al *Superbonus* ai sensi del predetto articolo 119 del decreto Rilancio, nonché per gli interventi che accedono al bonus facciate possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (cd. sconto in fattura).

In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà di successiva cessione.

Le modalità attuative delle disposizioni da ultimo citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, sono state definite con il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)

Risposta n. 328

OGGETTO: Superbonus - Interventi realizzati su "villetta a schiera" - Articoli 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio.)

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'Istante rappresenta di essere proprietario di una villetta a schiera di testa, terra tetto, con riscaldamento autonomo, libera su tre lati e confinante con altro immobile esclusivamente attraverso parete garage (non riscaldato). Precisa che la villetta è prima casa e residenza del proprio nucleo familiare dal 2015.

Su tale immobile intende effettuare interventi di efficientamento energetico (cappotto esterno) che porterà un miglioramento di due classi energetiche all'immobile. L'Istante chiede, pertanto chiarimenti in merito alla possibilità di fruire per gli interventi descritti della detrazione prevista dall'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che, anche se non sono menzionate all'interno della norma in

esame le "villette a schiera", possa considerare l'immobile di proprietà all'interno di una concezione più estesa di "edifici unifamiliari" potendo così applicare le detrazioni previste dal citato decreto n. 34 del 2020 alla tipologia di interventi che intende effettuare.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020 n. 77, ha introdotto nuove disposizioni che disciplinano la detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, spettante nella misura del 110 per cento delle spese stesse a fronte di specifici interventi finalizzati alla efficienza energetica (ivi inclusa l'installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (cd. Superbonus).

La detrazione, spettante nella misura del 110 per cento delle spese sostenute, è ripartita in 5 quote annuali di pari importo.

Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd. ecobonus) nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (cd. sismabonus) attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

Le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto del Superbonus sono indicati nei commi da 1 a 8 del citato articolo 119 del decreto Rilancio, mentre l'ambito soggettivo di applicazione del beneficio fiscale è delineato nei successivi commi 9 e 10.

Al riguardo, preliminarmente, si osserva che nel corso dell'iter legislativo di

conversione in legge del decreto Rilancio, il citato comma 10 è stato sostituito al fine di prevedere che le persone fisiche, al di fuori di attività di impresa, arti e professioni, possono beneficiare del Superbonus per gli interventi finalizzati al risparmio energetico, indicati nei commi 1 e 2 del citato articolo 119, realizzati fino ad un massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento, senza limitazioni, delle medesime detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

Per effetto delle modifiche, in sostanza, è stato posto un limite alle unità immobiliari in relazione alle quali un medesimo soggetto può fruire delle detrazioni in esame mentre non opera più la limitazione, in origine prevista, riferita alla applicabilità del Superbonus ad interventi realizzati sulle singole unità immobiliari adibite ad abitazione principale. Il limite numerico alle unità immobiliari oggetto degli interventi agevolabili non opera, tuttavia, nel caso di interventi antisismici.

I chiarimenti in ordine alla applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E, a cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

Nella citata circolare n. 24/E del 2020, è stato precisato, tra l'altro, che sotto il profilo oggettivo, il *Superbonus* spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica e alla adozione di misure antisismiche degli edifici nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi.

Gli interventi devono essere realizzati, per quanto di interesse nel presente quesito, su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze.

Per edificio unifamiliare si intende un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

Una unità immobiliare può ritenersi «funzionalmente indipendente» qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva.

La presenza, inoltre, di un «accesso autonomo dall'esterno», presuppone, ad

esempio, che «l'unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva».

Le «unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari», alle quali la norma fa riferimento, vanno individuate verificando la contestuale sussistenza del requisito della «indipendenza funzionale» e dell'«accesso autonomo dall'esterno», a nulla rilevando, a tal fine, che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio.

La valutazione, in concreto della «indipendenza funzionale» e dell'«accesso autonomo dall'esterno» dell'immobile, costituisce un accertamento di fatto che esula dalle competenze esercitabili dalla scrivente in sede di interpello.

In presenza dei predetti requisiti e nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla norma agevolativa e l'effettuazione di ogni adempimento richiesto che non sono oggetto della presente istanza di interpello, può fruire sulle spese sostenute del *Superbonus* per gli interventi che intende realizzare in relazione al descritto immobile (villetta a schiera), a prescindere dalla condizione che lo stesso sia adibito a "prima casa e residenza del proprio nucleo familiare dal 2015".

Si segnala che l'articolo 121 del medesimo decreto legge n. 34 del 2020, inoltre, stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per interventi di riqualificazione energetica degli edifici nonché per interventi antisismici di cui ai citati articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013, ivi inclusi quelli che accedono al *Superbonus* ai sensi del predetto articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020, possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (cd. sconto in

fattura).

In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà, per questi ultimi, di successiva cessione.

Le modalità attuative delle disposizioni da ultimo citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, sono state definite con il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020. Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)

Risposta n. 329

OGGETTO: Articolo 11, comma 1, lettera a), legge 27 luglio 2000, n. 212. Articolo 119 del decreto Rilancio

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'Istante fa presente di essere comproprietario con il coniuge e i propri figli minori, delle seguenti unità immobiliari autonomamente accatastate, facenti parte del medesimo edificio: tre appartamenti, un locale ad uso magazzino, un locale ad uso garage e un bene comune non censibile ad uso corte esterna e scala, senza rendita e consistenza.

Nelle predette unità immobiliari sono rinvenibili parti comuni a tutte le citate unità immobiliari quali, ad esempio, locali per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi o per altri simili servizi in comune.

Ciò premesso, chiede se le detrazioni previste dall'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 siano applicabili alle predette unità immobiliari, detenute dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, arti e professioni.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene applicabili le disposizioni di cui agli articoli 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, in quanto si tratterebbe di interventi sulle parti comuni riferibili a più unità immobiliari distintamente accatastate, a prescindere dall'esistenza di una pluralità di proprietari.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020 n.77, ha introdotto nuove disposizioni che disciplinano la detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 a fronte di specifici interventi finalizzati alla efficienza energetica (ivi inclusa la installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (cd. *Superbonus*).

La detrazione, spettante nella misura del 110 per cento delle spese sostenute, è ripartita in 5 quote annuali di pari importo.

Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd. *ecobonus*) nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (cd. *sismabonus*), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

Le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto del *Superbonus* sono indicati nei commi da 1 a 8 del citato articolo 119 del decreto Rilancio, mentre l'ambito soggettivo di applicazione del beneficio fiscale è delineato nei successivi commi 9 e 10.

L'articolo 121 del medesimo decreto legge n. 34 del 2020, inoltre, stabilisce che i

soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per interventi di riqualificazione energetica degli edifici nonché per interventi antisismici di cui ai citati articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013, ivi inclusi quelli che accedono al *Superbonus* ai sensi del predetto articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020, possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (cd. sconto in fattura).

In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà di successiva cessione.

Le modalità attuative delle disposizioni da ultimo citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, sono state definite con il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020.

Con riferimento alla applicazione delle agevolazioni in commento, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

In particolare, la citata circolare, al paragrafo 1.1 precisa che sono ammessi al *Superbonus* gli interventi effettuati dai condomini, di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio, nonché gli interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici stessi per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati nonché gli interventi antisismici (cfr. comma 4 dell'articolo 119).

Nella circolare viene chiarito, altresì, che, tenuto conto della locuzione utilizzata

dal legislatore riferita espressamente ai «condomini» e non alle "parti comuni" di edifici, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica prevista.

Sotto il profilo civilistico, il "condominio" costituisce una particolare forma di comunione in cui coesiste la proprietà individuale dei singoli condòmini, costituita dall'appartamento o altre unità immobiliari accatastate separatamente (box, cantine, etc.), ed una comproprietà sui beni comuni dell'immobile.

Il condominio può svilupparsi sia in senso verticale che in senso orizzontale.

Si tratta di una comunione forzosa, non soggetta a scioglimento, in cui il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose comuni, sottrarsi al sostenimento delle spese per la loro conservazione e sarà comunque tenuto a parteciparvi in proporzione ai millesimi di proprietà.

Secondo una consolidata giurisprudenza, la nascita del condominio si determina automaticamente, senza che sia necessaria alcuna deliberazione, nel momento in cui più soggetti costruiscono su un suolo comune ovvero quando l'unico proprietario di un edificio ne cede a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento, come chiarito dalla prassi in materia.

La citata circolare, in applicazione del dettato normativo contenuto nell'articolo 119 in esame, ha chiarito che il *Superbonus* non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti.

Nel caso di specie, pertanto, trattandosi di interventi su unità immobiliari distintamente accatastate, in comproprietà fra più soggetti, non sarà possibile beneficiare della detrazione del 110 per cento né con riferimento alle spese sostenute per interventi realizzati sulle parti a servizio comune delle predette unità immobiliari, né con riferimento alle spese sostenute per interventi effettuati sulle singole unità immobiliari in quanto non inserite in un condominio.

L'Istante ricorrendone i presupposti e requisiti effettuando tutti gli adempimenti potrebbe, eventualmente, fruire delle detrazioni di cui agli articoli 14 e 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 convertito dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

Con riferimento alle spese sostenute nel 2020 e 2021 per i predetti interventi, il contribuente potrebbe, ai sensi del citato articolo 121 del Decreto Rilancio, optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti. In alternativa, l'Istante può, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)

Risposta n. 408

OGGETTO: articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio),

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'istante dichiara di essere proprietario di un appartamento facente parte di un immobile a quattro piani, con due unità abitative per piano, e intende usufruire dell'agevolazione prevista dall'articolo 119 del decreto Rilancio.

L'istante fa presente che l'assemblea condominiale non è interessata ad eseguire i lavori per l'efficientamento energetico mediante l'isolamento termico (cd. cappotto termico) delle superfici opache dell'intero involucro dell'edificio.

Tuttavia, l'assemblea ha concesso ai condomini proprietari delle singole unità immobiliari abitative, qualora interessati, la facoltà di realizzare l'intervento sulle sole superfici opache dell'involucro del perimetro ricadente nella loro pertinenza, previo nulla osta degli enti competenti.

L'istante chiede, quindi, se può avvalersi dell'agevolazione prevista dal citato articolo 119 del decreto Rilancio, nonostante l'intervento, anziché essere realizzato dal condominio, sia effettuato dal singolo condomino su una sola parte dell'involucro

esterno dell'immobile.

L'istante chiede, altresì, se, in caso di diniego del nulla osta da parte degli enti competenti per la realizzazione del cappotto termico su una sola parte dell'involucro esterno dell'immobile, possa avvalersi dell'agevolazione con riferimento al cappotto termico realizzato sull'involucro delle pareti interne dell'appartamento.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che lo scopo primario della norma sia il risparmio energetico e, che, a tal fine, qualsiasi intervento realizzato con tale finalità, anche se eseguito su una sola unità immobiliare facente parte di un immobile e non nell'immobile nel suo complesso, rientri tra le ipotesi agevolate con la detrazione in esame.

Pertanto, l'istante ritiene che sia possibile realizzare il cappotto termico sulla superficie opaca perimetrale dell'involucro dell'edificio della sola propria unità immobiliare facente parte di un condominio. In alternativa, in caso di diniego di nulla osta da parte degli enti competenti, ritiene che sia possibile beneficiare della detrazione per la realizzazione del cappotto termico delle pareti interne dell'appartamento.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020 n. 77, ha introdotto nuove disposizioni che disciplinano la detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 a fronte di specifici interventi finalizzati alla efficienza energetica (ivi inclusa la installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (cd. Superbonus).

La detrazione, spettante nella misura del 110 per cento delle spese sostenute, è ripartita in 5 quote annuali di pari importo.

Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd. ecobonus) nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (cd. sismabonus), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

Le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto del Superbonus sono indicati nei commi da 1 a 8 del citato articolo 119 del decreto Rilancio, mentre l'ambito soggettivo di applicazione del beneficio fiscale è delineato nei successivi commi 9 e 10.

In particolare, la detrazione spetta per gli interventi di isolamento termico degli edifici, compresi quelli unifamiliari, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, sita all'interno di edifici plurifamiliari.

Con riferimento alla applicazione delle agevolazioni in commento, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

In particolare, con la citata circolare è stato chiarito che il Superbonus spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica e alla adozione di misure antisismiche degli edifici, indicati nei commi 1 e 4 del predetto articolo 119 del decreto Rilancio, (cd. interventi "trainanti") nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi, (cd. interventi "trainati"), indicati nei commi 2, 5, 6 e 8 del medesimo articolo 119, effettuati, tra l'altro:

- su parti comuni di edifici residenziali in "condominio" (sia trainanti, sia

trainati);

- su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo trainati).

- su unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati); nonché

- su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo trainati).

Nella citata circolare n. 24/E del 2020, al paragrafo 2.1.1 è stato chiarito che il Superbonus spetta nel caso di interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali (pareti generalmente esterne), orizzontali (coperture, pavimenti) ed inclinate delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno o verso vani non riscaldati che rispettano i requisiti di trasmittanza "U" (dispersione di calore), espressa in W/m^2K , definiti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008 che interessano l'involucro dell'edificio, anche unifamiliare, o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo.

Tenuto conto della locuzione utilizzata dal legislatore riferita espressamente ai « *condomini* » e non alle "parti comuni" di edifici, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione, è stato chiarito che l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica prevista. A tal fine, si ricorda che il "condominio" costituisce una particolare forma di comunione in cui coesiste la proprietà individuale dei singoli condòmini, costituita dall'appartamento o altre unità immobiliari accatastate separatamente (box, cantine, etc.), ed una comproprietà sui beni comuni dell'immobile. Il condominio può svilupparsi sia in senso verticale che in senso orizzontale.

Nel caso di specie, premesso che la qualificazione degli interventi richiede

l'esperimento di accertamenti di natura tecnica, che esulano dall'ambito applicativo dell'interpello, si ritiene che l'Istante possa accedere alla detrazione del 110 per cento per gli interventi autorizzati dall'assemblea condominiale, che interessano la parte dell'involucro dell'edificio che riguarda la sua unità abitativa. Ciò a condizione che, conformemente a quanto previsto dalla normativa sopra richiamata - nel rispetto delle altre condizioni e adempimenti previsti dalla normativa, non oggetto della presente istanza di interpello - tali interventi interessino l'involucro dell'edificio con una incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e che assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

Con riferimento agli interventi di isolamento termico realizzati sulle pareti interne dell'unità immobiliare di cui è proprietario si fa presente che, in generale, qualora venga effettuato sulle parti comuni dell'edificio in condominio almeno un intervento "trainante" tale circostanza consente a ciascun condominio di poter fruire del Superbonus effettuando sulla singola unità immobiliare gli interventi "trainati" che rientrano nel cd ecobonus, compresi quelli prospettati dall'Istante.

L'eventualità che l'intervento condominiale non venga effettuato per il diniego da parte degli organi competenti delle previste autorizzazioni amministrative, comporterà per l'Istante la mancata fruizione della detrazione del 110 per cento per gli interventi sulle pareti interne della propria abitazione.

Per tali interventi, tuttavia, ricorrendone i presupposti e requisiti ed effettuando tutti gli adempimenti, potrà, eventualmente, fruire delle detrazioni di cui all'articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

Si segnala che l'articolo 121 del citato decreto legge n. 34 del 2020 stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per interventi di riqualificazione energetica degli edifici nonché per interventi antisismici di cui ai citati

articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013, possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (cd. sconto in fattura).

In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà di successiva cessione.

Le modalità attuative delle disposizioni da ultimo citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, sono state definite con il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto e non implica un giudizio in merito alla conformità degli interventi che verranno realizzati alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)

RISOLUZIONE N.60/E



Direzione Centrale Persone fisiche, lavoratori autonomi ed enti non commerciali

Roma, 28 settembre 2020

OGGETTO: *Superbonus - interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio in condominio e sulle singole unità immobiliari – Limiti di spesa-
Articoli 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio)*

Con l'interpello in oggetto è stato esposto il seguente

QUESITO

L'Istante fa presente che risiede in un edificio in condominio composto da quattro unità immobiliari e che i condomini, in assenza di un amministratore, intendono incaricare un ufficio tecnico per la programmazione di un piano di interventi da effettuare sulle parti comuni dell'edificio, finalizzati all'efficienza energetica e alla riduzione del rischio sismico, che possano rientrare nell'ambito applicativo degli articoli 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020 n. 34 e dell'articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2016 n. 63.

Il predetto piano di interventi dovrebbe riguardare, in particolare:

- la posa in opera di un cappotto termico sull'involucro dell'edificio condominiale e la sostituzione delle finestre e dei portoni esterni con nuovi ad alta efficienza termica nonché la sostituzione delle soglie alle finestre e il riposizionamento in facciata delle cerniere e della ferramenta delle persiane, per compensare lo spessore del cappotto;

- l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda, di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e dei sistemi di accumulo integrati e di infrastruttura di ricarica dei veicoli elettrici;

- la sostituzione degli impianti autonomi di climatizzazione delle singole unità immobiliari;

- il restauro della facciata con la sostituzione di grondaie e pluviali, restauro dei parapetti e delle persiane;

- la riduzione del rischio sismico e il recupero del patrimonio edilizio.

In vista della convocazione della assemblea condominiale per il conferimento del predetto incarico ad un ufficio tecnico, l'Istante chiede chiarimenti in merito all'applicazione della detrazione al 110 per cento delle spese sostenute per gli interventi sopra elencati nonché alla possibilità di cessione del credito di imposta corrispondente alla predetta detrazione.

I dubbi interpretativi, in particolare, si riferiscono ai limiti di spesa ammessi alla citata detrazione in quanto, a parere dell'Istante, non è chiaro se alcuni dei valori indicati nella guida dell'Agenzia delle Entrate siano riferiti "*ad unità familiari o a singole unità abitative condominiali*", se alcuni interventi siano tra loro alternativi, né se ci siano tetti massimi di spesa riferiti a ciascun intervento ovvero a gruppi di interventi tra loro complementari.

Chiede, infine, se, in un condominio in cui non c'è un impianto di riscaldamento centralizzato, la sostituzione dell'impianto di riscaldamento nella singola unità immobiliare possa fruire dell'ecobonus al 110 per cento se effettuato congiuntamente alla realizzazione del cappotto termico condominiale.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che per gli interventi di seguito riportati sia ammessa la detrazione con l'aliquota del 110 per cento delle spese che verranno sostenute e la

possibilità, in alternativa, di cedere il corrispondente credito. Per quanto riguarda, in particolare, i limiti di spesa ammessi alla detrazione l'Istante ritiene che per:

- la posa in opera del cappotto termico sull'involucro dell'edificio condominiale, per la sostituzione delle finestre e dei portoni esterni con nuovi ad alta efficienza termica nonché per la sostituzione delle soglie alle finestre e il riposizionamento in facciata delle cerniere e della ferramenta delle persiane per compensare lo spessore del cappotto, il limite di spesa di ciascun intervento è pari a 60.000 euro per ogni unità immobiliare;

- l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda il limite di spesa è di 60.000 euro;

- l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e relativi sistemi di accumulo il limite di spesa è di 48.000 euro complessive per l'intero condominio e di 1.000 euro per ogni Kw/h di capacità di accumulo;

- l'infrastruttura di ricarica dei veicoli elettrici il limite di spesa è di 3.000 euro per ogni postazione;

- la sostituzione di impianti autonomi di climatizzazione delle singole unità immobiliari all'interno del condominio il limite di spesa è di 30.000 euro;

- il restauro della facciata (sostituzione grondaie e pluviali, restauro parapetti e persiane) non ci sono limiti di spesa;

- gli interventi di riduzione del rischio sismico e di recupero patrimonio edilizio il limite di spesa è di 136.000 euro per il numero di unità immobiliari dell'edificio.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020 n.77, ha introdotto nuove disposizioni che disciplinano la detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 a fronte di specifici interventi finalizzati alla efficienza

energetica (ivi inclusa la installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (cd. *Superbonus*).

La detrazione, spettante nella misura del 110 per cento delle spese sostenute, è ripartita in 5 quote annuali di pari importo.

Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd. *ecobonus*) per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (cd. *sismabonus*), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 nonché, infine, per il restauro delle facciate esterne degli edifici (cd. *bonus facciate*) di cui all'articolo 1, commi da 219 a 223 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di Bilancio 2020).

Le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto del *Superbonus* sono indicati nei commi da 1 a 8 del citato articolo 119 del decreto Rilancio, mentre l'ambito soggettivo di applicazione del beneficio fiscale è delineato nei successivi commi 9 e 10.

L'articolo 121 del medesimo decreto Rilancio, inoltre, stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per interventi di riqualificazione energetica degli edifici, per taluni interventi di recupero del patrimonio edilizio (compresi quelli antisismici) e per l'installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui agli articoli 14, 16 e 16-ter del decreto legge n. 63 del 2013, ivi inclusi quelli che accedono al *Superbonus* ai sensi del predetto articolo 119 del decreto Rilancio, nonché per gli interventi che accedono al *bonus facciate* possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva

cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (cd. sconto in fattura).

In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà di successiva cessione.

Le modalità attuative delle disposizioni da ultimo citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, sono state definite con il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020.

Con riferimento alla applicazione delle agevolazioni in commento, sono stati forniti chiarimenti con la Guida dell'Agenzia delle entrate di luglio 2020 “*Superbonus al 110%*”, richiamata dall'Istante e con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E cui si rinvia per ulteriori approfondimenti.

In particolare, relativamente agli interventi prospettati nell'istanza di interpello, nella predetta circolare n. 24/E del 2020 viene precisato che, ai sensi del citato articolo 119 del decreto Rilancio, il *Superbonus* spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica e alla adozione di misure antisismiche degli edifici, indicati nei commi 1 e 4 del predetto articolo 119 del decreto Rilancio, (cd. interventi “trainanti”) nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi, (cd. interventi “trainati”), indicati nei commi 2, 5, 6 e 8 del medesimo articolo 119, effettuati, tra l'altro:

- su parti comuni di edifici residenziali in “condominio” (sia “trainanti”, sia “trainati”);
- su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo “trainati”).

Nell'ambito degli interventi "trainanti" – finalizzati all'efficienza energetica e alla adozione di misure antisismiche - secondo quanto stabilito ai citati commi 1 e 4 dell'articolo 119, del decreto Rilancio, il *Superbonus* spetta, tra l'altro, per interventi:

- di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo;

- antisismici e di riduzione del rischio sismico di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge n. 63 del 2013 (cd. *sismabonus*).

Relativamente alle caratteristiche tecniche degli interventi di isolamento termico sugli involucri ai fini del *Superbonus*, che non sono oggetto della presente istanza di interpello, si rinvia alla citata circolare n. 24/E del 2020.

Per quanto riguarda i limiti di spesa ammessi al *Superbonus*, la norma stabilisce che se i predetti interventi di isolamento termico delle superfici opache sono realizzati su edifici in condominio, la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese di importo variabile in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è costituito. In particolare, se l'edificio è composto da due a otto unità immobiliari, il limite massimo di spesa ammesso al *Superbonus* è pari a 40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio; nel caso di specie, trattandosi, come riferito dall'Istante, di un edificio composto da 4 unità immobiliari, il predetto limite è pari a 160.000 euro.

Per gli interventi antisismici per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali di edifici nonché di riduzione del rischio sismico la detrazione spettante ai sensi dell'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies, del decreto legge n. 63 del 2013 (cd *sismabonus*) è elevata al 110 per cento delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, ai sensi del comma 4 del citato articolo 119 del decreto Rilancio.

La detrazione è calcolata su un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno (cfr. commi 1-bis e 1-ter). Per gli

interventi dai quali derivi la riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una o a due classi di rischio sismico inferiore, realizzati sulle parti comuni degli edifici, la detrazione si applica su un ammontare delle spese non superiore a 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio (cfr. comma 1-*quinqies*).

Pertanto, nel caso di specie, trattandosi, come riferito dall'Istante, di un edificio composto da 4 unità immobiliari, per i predetti interventi di riduzione del rischio sismico, il limite massimo di spesa ammesso al *Superbonus*, nel rispetto di ogni altra condizione necessaria – esame che non è oggetto della presente istanza di interpello - è pari a 384.000 euro.

Come confermato nella citata circolare n. 24/E del 2020, nel caso di interventi realizzati su parti comuni di edifici in condominio, per i quali il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, l'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono.

Ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili, ai sensi degli artt. 1123 e seguenti del Codice civile, ed effettivamente rimborsata al condominio, anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare.

Nel caso di specie, pertanto, ciascun condomino potrà calcolare la detrazione anche su un importo di spesa a lui imputata superiore a 40.000 euro o a 96.000 euro nel caso in cui siano realizzati interventi, rispettivamente, di isolamento termico delle superfici opache o di riduzione del rischio sismico.

Con particolare riferimento all'intervento prospettato dall'Istante di "*riduzione del rischio sismico e di recupero del patrimonio edilizio*", si fa presente che per effetto del rinvio, contenuto nel citato articolo 16 del decreto legge n. 63 del

2013, all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera i), del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR), di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, gli interventi ammessi al *sismabonus* sono quelli indicati nel medesimo articolo 16-*bis*, del TUIR che deve intendersi quale norma di riferimento generale. Inoltre, per effetto del predetto rinvio, gli interventi ammessi al *sismabonus* non possono fruire di un autonomo limite di spesa in quanto non costituiscono una nuova categoria di interventi agevolabili.

Pertanto, a differenza di quanto sostenuto dall'Istante, per i predetti “*interventi di riduzione del rischio sismico e di recupero patrimonio edilizio*”, il limite massimo di spesa non è pari a 136.000 euro per il numero di unità immobiliari dell'edificio ma, come precisato, a 96.000 euro per il numero di unità immobiliari dell'edificio.

Come già precisato, il citato articolo 119 del decreto Rilancio stabilisce, inoltre, che il *Superbonus* spetta anche per le spese sostenute per ulteriori interventi cd. “trainati”, quali, tra gli altri, quelli di efficientamento energetico disciplinati dall'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013, nei limiti di detrazione o di spesa previsti per ciascun intervento.

In tale ambito rientrano - nel rispetto di tutte le condizioni previste dal citato articolo 14, che non sono oggetto della presente istanza di interpello - anche i seguenti interventi indicati dall'Istante:

- la sostituzione delle finestre e delle strutture accessorie che hanno effetto sulla dispersione di calore (ad esempio, scuri o persiane) o che risultino strutturalmente accorpate al manufatto come, ad esempio, i cassonetti incorporati nel telaio dell'infisso nonché dei portoni esterni che delimitino l'involucro riscaldato dell'edificio verso l'esterno o verso locali non riscaldati. Per tali interventi, la detrazione massima spettante è pari a 60.000 euro per ciascun immobile (cfr. circolare 8 luglio 2020, n. 19/E);

- l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici. Per tale intervento, la detrazione massima spettante è pari a 60.000 euro per ciascun immobile (cfr. circolare n. 19/E del 2020);

- la sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale. Per tali interventi, la detrazione massima è pari a 30.000 euro per ciascun immobile e spetta anche qualora, come prospettato dall'Istante, sia sostituito o integrato l'impianto delle singole unità immobiliari all'interno dell'edificio in condominio in assenza di un impianto termico centralizzato (cfr. circolare n. 19/E del 2020);

- l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici di cui all'articolo 16-ter del citato decreto-legge n. 63 del 2013. In particolare, ai sensi del comma 8 del citato articolo 119 del decreto Rilancio, il *Superbonus* si applica alle spese sostenute, su un ammontare massimo delle spese stesse pari a 3.000 euro, per l'installazione delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici nonché per i costi legati all'aumento di potenza impegnata del contatore dell'energia elettrica, fino ad un massimo di 7 kW. Il limite di spesa ammesso alla detrazione, pari come detto a 3.000 euro, è annuale ed è riferito a ciascun intervento di acquisto e posa in opera delle infrastrutture di ricarica. Nel caso in cui la spesa sia sostenuta da più contribuenti la stessa, nel limite massimo previsto, va ripartita tra gli aventi diritto in base al costo sostenuto da ciascuno. Il predetto limite è, inoltre, riferito a ciascun contribuente e costituisce, pertanto, l'ammontare massimo di spesa ammesso alla detrazione anche nell'ipotesi in cui, nel medesimo anno, il contribuente abbia sostenuto spese per l'acquisto e la posa in opera di più infrastrutture di ricarica (cfr. circolare n. 19/E del 2020).

La maggiore aliquota si applica solo se gli interventi "trainati" sopra elencati sono eseguiti congiuntamente con un intervento finalizzato all'efficienza energetica "trainante", indicato nel comma 1 del citato articolo 119, del decreto Rilancio e sempreché assicurino, nel loro complesso, il miglioramento di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta da

dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e a condizione che gli interventi siano effettivamente conclusi.

Il *Superbonus* spetta, infine, anche per le seguenti tipologie di interventi "trainati", richiamati dall'Istante:

- installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su determinati edifici, fino ad un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 48.000 per singola unità immobiliare e comunque nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico;

- installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati, nel limite di spesa di 1.000 euro per ogni kWh.

La norma stabilisce che l'applicazione della maggiore aliquota è subordinata alla:

- condizione che l'installazione degli impianti sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi "trainanti" di efficienza energetica nonché di adozione di misure antisismiche che danno diritto al *Superbonus* indicati nei commi 1 e 4 del citato articolo 119, del decreto Rilancio;

- cessione in favore del Gestore dei servizi energetici (GSE) Spa con le modalità di cui all'articolo 13, comma 3 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, dell'energia non auto-consumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo, ai sensi dell'articolo 42-bis del decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2020, n. 8.

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 48.000 euro e, comunque, nel limite di spesa di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico. La detrazione è riconosciuta anche in caso di installazione, contestuale o successiva, di sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti solari fotovoltaici ammessi al *Superbonus*, alle stesse condizioni, negli stessi limiti di importo e ammontare complessivo previsti per gli

interventi di installazione di impianti solari e, comunque, nel limite di spesa di euro 1.000 per ogni kWh di capacità di accumulo dei predetti sistemi.

In merito ai limiti di spesa ammessi al Superbonus, nella citata circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato che il predetto limite di spesa di 48.000 euro è stabilito cumulativamente per l'installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti. Tale chiarimento è da intendersi superato a seguito del parere fornito dal Ministero dello Sviluppo economico che ha, invece, ritenuto che il predetto limite di spesa di 48.000 euro vada distintamente riferito agli interventi di installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti.

Con riferimento alla condizione richiesta dalla norma che, ai fini dell'applicazione dell'aliquota più elevata, gli interventi "trainati" siano effettuati congiuntamente agli interventi "trainanti" ammessi al *Superbonus*, nella citata circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato che tale condizione si considera soddisfatta se *"le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti"*.

Ciò implica che, ai fini dell'applicazione del *Superbonus*, le spese sostenute per gli interventi "trainanti" devono essere effettuate nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione, mentre le spese per gli interventi "trainati" devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi "trainanti".

I requisiti per l'accesso al *Superbonus*, che non sono oggetto della presente istanza di interpello, sono illustrati nel paragrafo 3 della citata circolare n. 24/E cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

Nel paragrafo 4 della medesima circolare n. 24/E del 2020 sono, invece, fornite ulteriori indicazioni in ordine ai limiti di spesa ammessi al *Superbonus* che,

come già visto, variano in funzione della tipologia di interventi realizzati nonché degli edifici oggetto dei lavori agevolabili.

Come chiarito nel citato documento di prassi, l'importo massimo di detrazione spettante, riferito ai singoli interventi agevolabili, va suddiviso tra i soggetti detentori o possessori dell'immobile che partecipano alla spesa in ragione dell'onere da ciascuno effettivamente sostenuto e documentato.

Nella medesima circolare n. 24/E del 2020 è, altresì, precisato che nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione è costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati. Ciò implica, in sostanza, che qualora siano realizzati sull'edificio in condominio, come prospettato nell'istanza di interpello, la posa in opera del cappotto termico sull'involucro dell'edificio condominiale e interventi di riduzione del rischio sismico – interventi “trainanti” - nonché la sostituzione dei portoni esterni con nuovi ad alta efficienza termica e l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda, di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e relativi sistemi di accumulo e di infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici – interventi “trainati” - il limite massimo di spesa ammesso al *Superbonus* sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno di tali interventi. E' possibile fruire della corrispondente detrazione a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi – non essendo possibile fruire per le medesime spese di più agevolazioni - e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione. Nei predetti limiti, il *Superbonus* spetta anche per i costi strettamente collegati alla realizzazione e al completamento dei suddetti interventi quali quelli indicati dall'Istante sostenuti per la sostituzione delle soglie alle finestre e il riposizionamento in facciata delle cerniere e della ferramenta delle persiane, necessarie a seguito della posa del cappotto termico.

Ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili, ai sensi degli artt. 1123 e seguenti del Codice civile.

Come indicato anche nelle risposte alle FAQ contenute nella citata Guida dell'Agenzia delle entrate richiamata dall'Istante, l'esecuzione sulle parti comuni dell'edificio in condominio di almeno un intervento "trainante" consente a ciascun condomino di fruire del *Superbonus* effettuando sulla singola unità immobiliare gli interventi "trainati" che rientrano nell'*ecobonus*, compresi quelli prospettati dall'Istante, di sostituzione degli infissi e del generatore di calore dell'impianto di climatizzazione autonomo esistente (si vedano, tra le altre, le FAQ nn. 12, 15, 16 e 18).

Per i condomini, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati sulle proprie unità immobiliari a condizione, tuttavia, che, come già precisato, siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.

Al predetto limite si aggiunge, come già precisato, quello riferito agli interventi realizzati sulle parti comuni dell'edificio in condominio.

Si fa presente, inoltre che ai sensi del comma 10 del citato articolo 119 del decreto Rilancio in caso di interventi "trainati" finalizzati al risparmio energetico realizzati sulle singole unità immobiliari, il *Superbonus* spetta per le spese sostenute per interventi realizzati su un massimo di due unità immobiliari; è, tuttavia, possibile fruire del *Superbonus* per le spese sostenute per gli interventi realizzati sulle parti comuni del condominio che danno diritto alla predetta agevolazione con riferimento ai costi imputati a ciascun condomino, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari possedute all'interno del condominio.

Con riferimento, infine, all'intervento prospettato dall'Istante di restauro della facciata, si fa presente che quest'ultimo non rientra nell'ambito applicativo del

Superbonus e che resta confermata la detrazione pari al 90 per cento delle spese documentate sostenute nell'anno 2020 disciplinata dal citato articolo 1, commi da 219 a 223 della legge di Bilancio 2020.

Ai sensi del citato articolo 121 del decreto Rilancio, tuttavia i soggetti che sostengono spese per gli interventi ammessi al bonus facciate possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per il cd. sconto in fattura o per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà, per questi ultimi di successiva cessione, secondo le modalità stabilite con il citato provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020

Con riferimento alla applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E cui si rinvia per i necessari approfondimenti nonché per la individuazione degli interventi ammessi alla agevolazione medesima.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché i principi enunciati e le istruzioni fornite con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

IL DIRETTORE CENTRALE
(firmato digitalmente)