

**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<sup>2</sup>K, 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 sita 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 « *condomìni* » 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)**

**Risposta n. 499**

**OGGETTO:** Superbonus - interventi di isolamento termico del lastrico solare di un edificio in condominio di proprietà esclusiva e installazione di un impianto solare fotovoltaico connesso alla rete elettrica - limiti di spesa - 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 un appartamento, che non possiede accessi autonomi all'esterno, sito al quinto piano di un edificio in condominio composto da 10 unità immobiliari nonché della sovrastante terrazza di pari superficie (lastrico solare). Nella visura catastale l'appartamento e la terrazza sono indentificati in un unico foglio, particella e subalterno con attribuzione di un'unica rendita. L'Istante intende effettuare:

- l'isolamento termico del lastrico solare di proprietà esclusiva, con l'utilizzo di materiali isolanti che rispettino i criteri ambientali minimi previsti dal decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017, che interesserà più del 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio;

- l'installazione di un impianto solare fotovoltaico, con o senza sistema di accumulo, connesso alla rete elettrica con cessione in favore del Gestore dei servizi

energetici (GSE), con le modalità stabilite dall'articolo 13, comma 3, del decreto legislativo n. 387 del 2003, dell'energia non auto-consumata in sito. Per la realizzazione di tale impianto l'Istante intende costruire sul lastrico solare un locale tecnico per posizionare l'impianto stesso e ottimizzarne l'efficienza, nel rispetto della normativa e delle autorizzazioni urbanistiche richieste.

Con i tecnici valuterà, preventivamente, se i predetti interventi consentono un miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio, ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare con l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), previsto dall'articolo 119, comma 3 del decreto legge n. 34 del 2020.

Le opere non arrecherebbero danni alle parti comuni, né causerebbero un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio come richiesto dall'art. 1122 c.c., ai sensi del quale *«Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea.»*.

Considerato che il lastrico solare, ancorché di proprietà esclusiva, svolge essenzialmente la funzione di copertura dell'edificio in condominio, l'Istante chiederà all'assemblea dei condomini di deliberare l'autorizzazione all'esecuzione dei lavori nonché al sostenimento dell'intera spesa a proprio carico, in deroga al criterio legale di ripartizione delle spese condominiali prevista dall'art. 1123 del codice civile.

Tanto premesso, l'Istante, che intende fruire della detrazione prevista dall'art. 119 del decreto legge n. 34 del 2020, chiede:

- se l'intervento di isolamento termico del lastrico solare di proprietà esclusiva, costituendo la copertura dell'edificio in condominio, rientri tra gli interventi agevolati ai sensi del citato articolo 119, comma 1, lettera a) del decreto legge n. 34 del 2020 e



se la verifica dell'incidenza di tale intervento su almeno il 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio e del miglioramento della classe energetica, vada effettuata con riferimento all'intero condominio o al proprio appartamento;

- se i lavori di realizzazione dell'impianto solare da installare sul lastrico di proprietà congiuntamente ai lavori di isolamento dello stesso rientrano tra le opere agevolabili ai sensi del citato articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020;

- in caso di risposta affermativa, poiché sosterrrebbe interamente le spese, quale sia l'ammontare massimo della detrazione spettante;- se le fatture dei lavori eseguiti e i relativi pagamenti siano da intestare e da sostenere, rispettivamente, dal condominio o dall'Istante e se può essere esercitata l'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, prevista dall'articolo 121 del medesimo decreto legge n. 34 del 2020.

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'Istante ritiene che:

- l'isolamento del lastrico solare che intende effettuare rientri tra gli interventi "trainanti" agevolabili ai sensi dall'articolo 119 comma 1, lettera a) del decreto legge n. 34 del 2020 e di avere diritto alla detrazione spettante per tali interventi calcolata, nei limiti previsti, sull'intera spesa a proprio carico che sarà attribuita in deroga al criterio legale di ripartizione delle spese condominiali prevista dal citato art. 1123 del codice civile. Richiama, in proposito, la risposte alle istanze di interpello n. 213 e 219 pubblicate nel 2019, nelle quali - con riferimento alla detrazione di cui all'articolo 1 comma, 345, della legge n. 296 del 2006, spettante per un intervento di riqualificazione energetica per il rifacimento del tetto condominiale, con successiva cessione del credito, e alla detrazione spettante ai sensi dell'articolo 16-*bis* del TUIR per interventi sul lastrico solare a uso esclusivo di un solo condomino - è stato precisato che la detrazione spetta al solo condomino che ha sostenuto per intero i costi per gli interventi in questione, calcolata sul totale delle spese sostenute, anche

eccedenti rispetto a quelle a lui imputabili in base ai millesimi di proprietà e, comunque, entro il limite massimo di detrazione previsto dalle citate disposizioni;

- la verifica dell'incidenza di tale intervento su almeno il 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio e del miglioramento della classe energetica, vada effettuata con riferimento all'intero condominio;

- sia agevolabile anche l'installazione dell'impianto solare con relativa costruzione del locale tecnico insistente sul lastrico (intervento trainato);- che le fatture debbano essere intestate all'Istante stesso, il quale eseguirà direttamente i pagamenti e eserciterà l'opzione prevista dall'articolo 121 del citato decreto legge n. 34 del 2020.

#### **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, tra l'altro, per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd. *ecobonus*) attualmente disciplinate dall'articolo 14 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 Rilancio, inoltre, stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi indicati nel comma 2 del medesimo articolo, tra i quali quelli di riqualificazione energetica degli edifici che accedono al *Superbonus* 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 i provvedimenti del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020 e 12 ottobre 2020, prot. n. 326047.

Con riferimento alla applicazione delle agevolazioni in commento, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E e con la risoluzione 28 settembre 2020, n. 60/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 degli edifici, indicati nel comma 1 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");
- singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo "trainati").

Nell'ambito degli interventi "trainanti" finalizzati all'efficienza energetica, il *Superbonus* spetta, ai sensi del citato articolo 119, comma 1, lett. a), del decreto Rilancio, per le spese sostenute 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. Nella citata circolare n. 24/E del 2020 viene, al riguardo, chiarito che tra le spese ammissibili al *Superbonus* rientrano, anche quelle per la coibentazione del tetto, a condizione che il tetto sia elemento di separazione tra il volume riscaldato e l'esterno, che anche assieme ad altri interventi di coibentazione eseguiti sull'involucro opaco incida su più del 25 per cento della superficie lorda complessiva disperdente e che gli interventi portino al miglioramento di due classi energetiche dell'edificio, anche congiuntamente agli altri interventi di efficientamento energetico e all'installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo.

Relativamente alle caratteristiche tecniche che i predetti interventi devono avere ai fini del Superbonus, che non sono oggetto della presente istanza di interpello, si rinvia al decreto del Ministro dello sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, il Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare ed il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 8 agosto 2020.

Nell'ambito degli interventi "trainati", inoltre, il *Superbonus* spetta anche per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica. Per tali interventi, la norma stabilisce che l'applicazione della maggiore aliquota è subordinata alla:

- condizione che l'installazione degli impianti sia eseguita congiuntamente, tra l'altro, ad uno degli interventi "trainanti" di efficienza energetica che danno diritto al Superbonus indicati 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 e a condizione che gli interventi siano effettivamente conclusi;

- 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.

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".

Con l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, ante e post intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata, deve essere dimostrato che dagli interventi realizzati derivi il miglioramento di almeno due classi energetiche ovvero, se non possibile in quanto, come precisato nella citata circolare n. 24/E del

2020, l'edificio o l'unità immobiliare è già nella penultima (terzultima) classe, il conseguimento della classe energetica più alta.

Tanto premesso, si ritiene che l'isolamento termico del lastrico solare di proprietà, che l'Istante intende effettuare dopo aver ricevuto l'autorizzazione dall'assemblea condominiale, rientri tra gli interventi "trainanti" agevolabili ai sensi del citato articolo 119, comma 1, lettera a) del decreto legge n. 34 del 2020. Pertanto, nel rispetto delle condizioni sopra illustrate nonché di ogni altro adempimento previsto dalla normativa in esame che non è oggetto della presente istanza di interpello, l'Istante potrà fruire del *Superbonus* in relazione alle spese sostenute per tale intervento. L'Istante potrà fruire del *Superbonus* anche in relazione alle spese sostenute per l'intervento "trainato" di installazione dell'impianto fotovoltaico ed eventualmente del sistema di accumulo integrato.

Per quanto riguarda i limiti di spesa ammessi al *Superbonus*, la norma stabilisce che se gli 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; se lo stesso è composto da più di otto unità, il limite massimo di spesa è pari a 30.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari. Come chiarito, al riguardo, nella citata circolare n. 24/E del 2020, ciò implica che, ad esempio, nel caso in cui l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 530.000 euro.

Nel caso di specie, pertanto, considerato che, come riferito dall'Istante, il condominio è composto da 10 unità immobiliari, il limite massimo di spesa sarà pari a 380.000 euro, calcolato moltiplicando 40.000 euro per 8 (320.000 euro) e 30.000 euro per 2 (60.000 euro). Nella medesima circolare n. 24/E del 2020 viene, inoltre,

specificato che 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.

Si fa presente che, in applicazione del criterio legale di ripartizione delle spese condominiali previsto dal citato articolo 1123 del codice civile, *«le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.»*. L'art. 1126 del codice civile stabilisce, inoltre, che *«quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.»*.

Nel caso di specie, atteso che l'Istante intende sostenere l'intera spesa per l'isolamento del lastrico solare, previa autorizzazione dell'assemblea condominiale, si ritiene che il *Superbonus* può essere calcolato sulle spese sostenute dall'Istante e a lui attribuite utilizzando un criterio diverso da quello legale di ripartizione delle spese condominiali prescritto dal citato articolo 1123 del codice civile e delle spese per i lavori sul lastrico solare prescritto dall'articolo 1126 del codice civile. Ciò a condizione che, in conformità al medesimo art. 1123 del codice civile, l'assemblea dei

condomini autorizzi l'esecuzione dei lavori e all'unanimità acconsenta al sostenimento delle relative spese da parte dell'Istante interessato agli interventi medesimi.

Nel caso di specie, pertanto, qualora l'assemblea del condominio autorizzi l'esecuzione dei lavori sul lastrico solare e deliberi all'unanimità che le relative spese saranno interamente a carico dell'Istante, quest'ultimo, nel rispetto di tutte le condizioni e degli adempimenti richiesti dalla normativa in esame, potrà fruire del *Superbonus* per il totale delle spese sostenute, anche in misura eccedente rispetto a quella a lui imputabile in base alla quota condominiale ma comunque entro il limite massimo di 380.000 euro calcolato come in precedenza precisato.

Resta fermo che trattandosi di un intervento realizzato su una parte a servizio comune dell'edificio in condominio ai sensi dell'articolo 1117 del codice civile, ancorché di proprietà esclusiva dell'Istante, la verifica della sussistenza dei requisiti necessari ai fini dell'applicazione del *Superbonus* andrà effettuata con riferimento all'intero edificio. Sarà necessario, in particolare, che l'intervento interessi più del 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'intero edificio in condominio e assicuri, anche congiuntamente all'intervento "trainato" di installazione dell'impianto fotovoltaico, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'intero edificio oppure, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) *ante e post operam* rilasciato, ai sensi del comma 3 del citato articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020, da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

Con riferimento, inoltre, alle spese sostenute per l'installazione dell'impianto solare fotovoltaico, il *Superbonus* è calcolato 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 stesso. 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 risoluzione 28 settembre 2020 n. 60/E è stato precisato - superando, a seguito del parere fornito dal Ministero dello Sviluppo economico, i chiarimenti resi sul punto con la citata circolare n. 24/E del 2020 - che il predetto limite di spesa di 48.000 euro è distintamente (e non cumulativamente) riferito agli interventi di installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati dei predetti impianti.

Per quanto riguarda, inoltre, l'intestazione dei documenti di spesa si fa presente che per gli interventi effettuati sul lastrico solare, al pari di ogni altro intervento realizzato sulle parti comuni di un edificio in condominio, dovranno essere intestati al condominio sia i documenti di spesa sia i relativi bonifici. Resta fermo che anche ai fini del *Superbonus* gli adempimenti necessari possono essere effettuati da uno dei condomini a ciò delegato (compreso, dunque, l'Istante) o dall'amministratore del condominio che, nella generalità dei casi, provvede a ogni altro adempimento richiesto ai fini delle detrazioni spettanti in caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio in condominio. In tale caso, anche ai fini del *Superbonus*, l'amministratore rilascia una certificazione delle somme effettivamente corrisposte dai condomini, attestando, altresì, di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge. L'amministratore deve, inoltre, conservare la documentazione originale, al fine di esibirla a richiesta degli Uffici.

Diversamente, per quanto concerne le spese relative all'installazione dell'impianto fotovoltaico, i documenti di spesa nonché i bonifici, al pari di ogni altro intervento realizzato sulla singola unità immobiliare, devono essere intestate al soggetto che sostiene le relative spese.

L'Istante, inoltre, potrà, ai sensi dell'articolo 121 del decreto Rilancio, optare in luogo della fruizione diretta della detrazione per il cd. sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione stessa, fermi restando tutti gli

adempimenti necessari a tal fine, che non sono oggetto dell'Istanza di interpello, con le modalità previste al punto 4 del citato provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, ai sensi del quale:

- l'esercizio dell'opzione, sia per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari, sia per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici, è comunicato esclusivamente in via telematica all'Agenzia delle Entrate, utilizzando il modello allegato denominato *"Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica"*, entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione;

- la Comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle unità immobiliari che danno diritto alla detrazione di cui al citato articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 è inviata esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità;

- la Comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici che danno diritto alla detrazione di cui al medesimo articolo 119, può essere inviata, esclusivamente mediante i canali telematici dell'Agenzia delle entrate dal soggetto che rilascia il visto di conformità o dall'amministratore del condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario di cui all'articolo 3, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica n. 322 del 1998;

- per gli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 del citato articolo 119, per i quali è previsto che i tecnici abilitati asseverino il rispetto dei requisiti previsti dai decreti di cui al comma 3-*ter* dell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati e che venga trasmessa esclusivamente per via telematica all'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA), secondo le modalità stabilite con il decreto del Ministro dello sviluppo economico del 3 agosto 2020, una copia di tale asseverazione, la Comunicazione è inviata a decorrere dal quinto giorno lavorativo successivo al rilascio da parte dell'ENEA della ricevuta di

avvenuta trasmissione della predetta asseverazione;

- per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici il condomino beneficiario della detrazione che cede il corrispondente credito, se i dati della cessione non sono già indicati nella delibera condominiale, comunica tempestivamente all'amministratore del condominio l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario, indicando, oltre al proprio codice fiscale, l'ammontare del credito ceduto e il codice fiscale del cessionario. L'amministratore del condominio comunica ai condòmini che hanno effettuato l'opzione il protocollo telematico della Comunicazione inviata.

Il mancato invio della Comunicazione rende l'opzione inefficace nei confronti dell'Agenzia delle entrate. 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 edilizi alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute nel rispetto della norma agevolativa, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

**IL DIRETTORE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**

## Risposta n. 500

**OGGETTO:** Accesso al Superbonus previsto dall'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 da parte di un condomino fiscalmente non residente

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

### QUESITO

L'Istante dichiara di essere iscritto all'AIRE e di essere proprietario di un immobile in Italia, dove paga i tributi IMU e TARI, ma dove non ha prodotto alcun reddito, lavorando all'estero.

Il Contribuente rappresenta che nel condominio dove è situato l'immobile si vorrebbe approvare, in sede di assemblea condominiale, consistenti lavori di efficientamento energetico, quali la coibentazione esterna e l'installazione della caldaia condominiale a condensazione ed eventualmente dei pannelli solari e fotovoltaici, nel rispetto dei requisiti necessari per accedere alle agevolazioni previsti dall'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34. Ciò posto, l'Istante chiede se per tali lavori possa accedere alle citate agevolazioni fiscali, considerato che è un soggetto iscritto all'AIRE e che in Italia non produce reddito.

### SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene di poter beneficiare, nell'ambito dei lavori di efficientamento energetico, per la quota di lavori imputabile ai millesimi di sua proprietà, dell'agevolazione in questione, optando per un contributo anticipato sotto forma di sconto dai fornitori dei beni o servizi o, in alternativa, per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.

#### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito "*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*) effettuati su unità immobiliari residenziali.

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.

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).

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 i provvedimenti del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020 e 12 ottobre 2020, prot. n. 326047.

Ciò premesso, con specifico riguardo alla fattispecie prospettata dal *Contribuente*, si rappresenta quanto segue.

Sotto il profilo soggettivo il comma 9 dell'articolo 119 del *decreto Rilancio* ha espressamente previsto che le disposizioni disciplinanti le tipologie di interventi ammessi al *Superbonus* e i requisiti tecnici richiesti si applicano alle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 per gli interventi effettuati dai «condomìni».

La citata circolare n. 24/E del 2020 ha chiarito in particolare che, in base all'articolo 119, comma 1, lettera a) e lettera b) del *decreto Rilancio* "*Sono ammessi al Superbonus gli interventi effettuati dai condomìni, 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*".

Al riguardo, il medesimo documento di prassi ha poi precisato che, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione, l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica in materia.

Al singolo condomino spetta la detrazione per i lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici, in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile.

Con specifico riferimento alla possibilità di accedere al beneficio in argomento da parte di soggetti fiscalmente non residenti, la citata circolare n. 24/E del 2020 ha chiarito che, atteso che ai sensi dell'articolo 119, comma 1, lettera b) e comma 9 lettera b) del *decreto Rilancio* tra i destinatari del *Superbonus* sono individuati «*le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni*», la detrazione in argomento riguarda tutti i contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello Stato che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati.

Il medesimo documento di prassi ha chiarito, inoltre, che in linea generale trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, il *Superbonus* non può essere utilizzato dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva ovvero che non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta (come nel caso dei soggetti che rientrano nella cd. *no tax area*).

Tali soggetti, tuttavia, possono optare, ai sensi del citato articolo 121 del *decreto Rilancio*, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, delle modalità alternative di utilizzo ivi previste.

In base a quanto detto, quindi, ad un contribuente residente all'estero, proprietario di un immobile in Italia all'interno di un condominio quindi, titolare del relativo reddito fondiario, non è precluso l'accesso al *Superbonus*. In particolare, in mancanza di una imposta lorda sulla quale operare la detrazione del 110 per cento, potrà optare per la fruizione del *Superbonus* in una delle modalità alternative previste dall'articolo 121 del *decreto Rilancio*.

Per i requisiti di accesso al *Superbonus*, che non sono oggetto della presente istanza di interpello, si rimanda alla citata circolare n. 24/E del 2020 dove sono illustrati i necessari chiarimenti volti a definire in dettaglio l'ambito dei soggetti beneficiari, la natura degli immobili interessati e degli interventi agevolati e, in generale, gli adempimenti a carico degli operatori. 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. 521**

**OGGETTO:** Superbonus - sostituzione delle pareti esterne dell'immobile, costituite in prevalenza da vetrate, con una parete in muratura - 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 rappresenta di essere comproprietario con il coniuge di un immobile sito in un condominio, con accesso anche da un cancello indipendente, e che intende, anche attraverso il condominio, avviare i lavori per il rifacimento delle pareti esterne dell'immobile, costituite in prevalenza da vetrate *"non rimovibili e che non possono essere aperte"*.

In particolare, intende sostituire le predette vetrate con una parete in muratura con conseguente isolamento termico delle superfici verticali che comporterebbe un miglioramento per l'immobile di almeno due classi energetiche. L'Istante, nel rilevare che non esiste una precisa definizione di *"pareti opache"*, chiede se l'intervento che intende avviare possa rientrare tra le opere di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio, con

un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda, che, ai sensi dell'articolo 119, comma 1, lett. a) del decreto legge n. 34 del 2020, danno diritto ad una detrazione pari al 110 per cento delle spese sostenute.

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'Istante ritiene che le pareti verticali della facciata esterna dell'immobile, attualmente costituite da vetrate non rimuovibili e che non possono essere aperte, possano considerarsi "opache" e che, quindi, i lavori di sostituzione delle stesse possano rientrare tra quelli agevolabili ai sensi del citato art.119, comma 1, lett.a), del decreto legge n. 34 del 2020.

### **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.

Con riferimento alla applicazione delle agevolazioni in commento, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E e con la risoluzione 28 settembre 2020, n. 60/E, cui si rinvia per i necessari 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 degli edifici, indicati nel comma 1 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 su:

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

Sotto il profilo oggettivo, nell'ambito degli interventi "trainanti" finalizzati all'efficienza energetica, il *Superbonus* spetta, ai sensi del citato articolo 119, comma 1, lett. a), del decreto Rilancio, per le spese sostenute per «*interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici*

*plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno.». Stante l'esplicito richiamo, contenuto nel citato articolo 119, comma 1, lett. a), del decreto legge n. 34 del 2020, esclusivamente alle «*superfici opache verticali, orizzontali e inclinate*» - e non anche ad altri elementi costituenti l'involucro edilizio - si ritiene che le spese sostenute per l'intervento descritto nell'istanza, di sostituzione della parete verticale dell'immobile costituita da vetrate con una parete isolante, non rientrano tra quelle che danno diritto alla detrazione di cui al citato articolo 119, comma 1, lett.a), del decreto Rilancio.*

**IL DIRETTORE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**

## Risposta n. 523

**OGGETTO:** Accesso al Superbonus previsto dall'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 in relazione alle spese da sostenere per interventi "trainanti" e "trainati"

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

### QUESITO

L'Istante, dichiara che il 23 giugno 2020, tramite una Super Scia ai sensi degli articoli 134, comma 2, e 145 della legge regionale n. 65 del 2014, ha presentato un progetto di ristrutturazione edilizia, che prevede l'ampliamento e il frazionamento in due unità residenziali di un vecchio fabbricato unifamiliare di sua proprietà ricadente nella zona classificata a rischio sismico "3".

Al riguardo, l'Istante precisa che l'inizio dei lavori risulta dal 1° luglio 2020.

In relazione alla prospettata ristrutturazione edilizia, l'*Istante* evidenzia che le due nuove unità immobiliari saranno "*funzionalmente indipendenti e disporranno di accessi autonomi dall'esterno*".

L'Istante rappresenta che l'immobile (accatastato nella categoria A2) è una unità residenziale di due piani fuori terra e sottotetto praticabile, circondata su quattro lati da area pertinenziale, accessibile dalla strada pubblica, inabitata dal 2005 e attualmente

in stato di degrado, che possiede un impianto di riscaldamento costituito da caldaia e termosifoni in ghisa e tre camini con le rispettive canne fumarie.

A causa del mancato utilizzo di tale impianto, nel 2010 il contatore dell'immobile è stato sigillato; in particolare, in previsione della ristrutturazione, l'Istate rappresenta di aver rimosso l'impianto prima dell'apertura del cantiere, rimuovendo ogni traccia dello stesso.

L'Istante precisa, inoltre, che a seguito degli interventi di ristrutturazione edilizia che intende realizzare sarà assicurato il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio, che sarà dimostrato tramite APE ante e post intervento, con dichiarazione asseverata dal tecnico.

Ciò posto, l'Istante chiede chiarimenti in merito alla possibilità di accedere, ai sensi dell'articolo 119 del decreto Rilancio, all'agevolazione fiscale c.d. "*Superbonus*", in relazione alle spese che sosterrà per gli interventi "trainanti" e per gli interventi "trainati" che intende realizzare sull'edificio sopra illustrato, finalizzati al recupero del patrimonio edilizio. In particolare, chiede di chiarire:

1) se i limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per ciascun intervento sono da considerare sull'unica unità immobiliare presente prima dell'intervento o sulle due unità immobiliari indipendenti risultanti a seguito del frazionamento;

2) se per usufruire dell'agevolazione fiscale in relazione alla realizzazione dell'impianto di riscaldamento (calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 30.000) deve dimostrare comunque la presenza dell'impianto, nonostante gli interventi "trainanti" siano il *sismabonus* e l'isolamento termico ;

3) qualora la risposta al precedente quesito sia affermativa, se per dimostrare la presenza dell'impianto di riscaldamento sia sufficiente:

- la presenza del contatore del gas con il rispettivo numero;
- l'attestato di intervento di sigillatura del misuratore dell'impianto risalente al 2010;
- la presenza di tre camini con le rispettive canne fumarie.

## SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene di poter usufruire del *Superbonus*, consistente in una detrazione dall'imposta lorda pari a 110 per cento delle spese agevolabili sostenute per il recupero del patrimonio edilizio, che nel caso in questione sarà attuato mediante i seguenti due interventi "trainanti":

- intervento antisismico ai sensi dei commi da 1-*bis* a 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013 (la detrazione sarà calcolata su importo massimo detraibile 96.000 euro per una unica unità immobiliare);
- intervento con isolamento termico delle superfici opache, che interessa l'intero edificio con un incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo con materiali isolanti che rispetteranno i criteri ambientali minimi di cui al decreto del Ministero dell'ambiente (la detrazione sarà calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 50.000 per una singola unità immobiliare).

L'Istante ritiene di poter accedere all'agevolazione anche per i seguenti interventi "trainati":

- installazione di impianto per il riscaldamento e il raffrescamento; tramite il pavimento radiante comandato da pompa di calore, nonché per la fornitura di acqua calda sanitaria (la detrazione sarà calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 30.000 per una singola unità immobiliare);
- sostituzione degli infissi e delle persiane, nonché installazione di schermature solari (la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 60.000 per una singola unità immobiliare);
- installazione di infrastruttura per la ricarica di veicoli elettrici, nonché sostenimento dei costi legati all'aumento di potenza impegnata del contatore dell'energia elettrica fino a un massimo di 7 kw. spese sostenute, su un ammontare



massimo delle spese stesse pari a euro 3.000);

- installazione di impianto solare fotovoltaico connesso alle rete elettrica [articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412];
- installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti (1000 euro per ogni kw di capacità di accumulo);
- o impianto collettore solare, con energia non auto consumata in sito ceduta al GSE (la detrazione sarà calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 48.000 per singola unità immobiliare e comunque nel limite di spesa di euro 1.600 per ogni kw di potenza in quanto è contestuale ad un intervento di ristrutturazione edilizia ).

Infine, l'Istante ritiene di poter accedere alla detrazione pari al 50 per cento delle spese in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia non rientranti nel *Superbonus*.

#### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito "*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*), effettuati su unità immobiliari residenziali.

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

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).

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 i provvedimenti del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847e 12 ottobre 2020, prot. n. 326047.

Per quanto di interesse, si rileva che la citata circolare n. 24/E del 2020, secondo quanto stabilito ai commi 1 e 4 del citato articolo 119, definisce come "trainanti o principali" gli interventi:

- di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro 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;

- di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria sulle parti comuni degli edifici, o con impianti per il riscaldamento, il

raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari funzionalmente indipendenti e che dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari;

- 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*).

Gli interventi "trainati", invece, comprendono:

- le spese sostenute per tutti gli interventi di efficientamento energetico indicati nell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 (cd. "*ecobonus*"), nei limiti di detrazione o di spesa previsti da tale articolo per ciascun intervento;

- 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.

Riguardo all'ammissione al *Superbonus* per tali interventi la citata circolare n. 24/E del 2020 ha precisato che "*La maggiore aliquota si applica solo se gli interventi sopra elencati sono eseguiti congiuntamente con almeno uno degli interventi di isolamento termico o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale elencati nel paragrafo 2.1 (...)*".

La ripetuta circolare n. 24/E del 2020 ricomprende, inoltre, tra gli interventi "trainati" anche:

- l'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;

- l'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.

Per gli interventi "trainati" di installazione di impianti solari fotovoltaici e di sistemi di accumulo la medesima circolare ha precisato che l'applicazione della maggiore aliquota è subordinata alla "*installazione degli impianti eseguita congiuntamente ad uno degli interventi trainanti di isolamento termico delle superfici*

*opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione nonché di adozione di misure antisismiche che danno diritto al Superbonus".*

Tenuto conto di tali chiarimenti, si ritiene possano essere "trainati" da un intervento antisismico "trainante" solo gli interventi consistenti nell'istallazione di impianti solari fotovoltaici e di sistemi di accumulo.

Come precisato nella recente risoluzione 28 settembre 2020, n. 60/E, 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 sul medesimo edificio, anche unifamiliare, o sulla medesima unità immobiliare funzionalmente autonoma e con ingresso indipendente, ad esempio la posa in opera del cappotto termico sull'involucro dell'edificio e interventi di riduzione del rischio sismico - interventi "trainanti" - nonché la sostituzione degli infissi 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.

È 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.

Per quanto riguarda la spesa massima ammissibile nel caso di interventi "trainati" finalizzati al risparmio energetico va precisato che le norme di riferimento in taluni casi individuano un limite massimo di detrazione spettante, in altri un limite massimo di spesa ammesso alla detrazione. Poiché il comma 2 dell'articolo 119 del

decreto rilancio stabilisce che per i predetti interventi trainati l'aliquota del 110 per cento si applica "*nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica, dalla legislazione vigente*", nel caso in cui la norma preveda un ammontare massimo di detrazione, per determinare l'ammontare massimo di spesa ammesso al *Superbonus* occorre dividere la detrazione massima ammissibile prevista nelle norme di riferimento per l'aliquota di detrazione espressa in termini assoluti cioè: detrazione massima diviso 1,1.

Al riguardo, si precisa che:

- per l'acquisto e la posa in opera di finestre o di schermature solari nonché per l'acquisto e la posa in opera di pannelli (collettori) solari per la produzione di acqua calda, l'articolo 1, comma 345, legge 27 dicembre 2006, n. 296, l'articolo 14, comma 2, lettera b, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 e l'articolo 1, comma 346, della medesima legge n. 296 del 2006, stabiliscono per ciascun intervento un limite massimo di detrazione pari a 60.000 euro. Qualora tali interventi siano *trainati* da un intervento *trainante* ammesso al *Superbonus*, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione al 110 per cento per ciascun intervento è pari a 54.545 euro;
- per l'acquisto e la posa in opera di impianti con generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, l'articolo 14, comma 2-*bis*, del citato decreto legge n. 63 del 2013 stabilisce un ammontare massimo di detrazione spettante pari a 30.000 euro. Qualora tale intervento sia *trainato* da un intervento *trainante* ammesso al *Superbonus*, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione al 110 per cento per ciascun intervento è pari a 27.273 euro.

Quando si esegue un intervento antisismico ammesso al *Superbonus* sono ammesse all'agevolazione anche le spese di manutenzione ordinaria o straordinaria, ad esempio, per il rifacimento delle pareti esterne e interne, dei pavimenti, dei soffitti, dell'impianto idraulico ed elettrico necessarie per completare l'intervento nel suo complesso. Anche tali spese concorrono al limite massimo di spesa ammesso al *Superbonus* pari a 96.000 euro per immobile, a condizione, tuttavia, che l'intervento a

cui si riferiscono sia effettivamente realizzato (Cfr. circolare n. 24/E del 2020).

Infine, come confermato, da ultimo, nella citata risoluzione n. 60/E del 2020, per effetto del rinvio, contenuto nell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera i), del TUIR, gli interventi ammessi al sismabonus sono quelli indicati nel medesimo articolo 16-*bis*, del TUIR e, pertanto, non possono fruire di un autonomo limite di spesa in quanto non costituiscono una nuova categoria di interventi agevolabili.

Nel caso prospettato, l'Istante è proprietario di un edificio unifamiliare funzionalmente indipendente, avente categoria catastale A/2, sul quale intende effettuare lavori di ristrutturazione edilizia che comportano l'ampliamento e il frazionamento dell'edificio in due unità residenziali. Tali lavori comprendono interventi "trainanti" sia antisismici che di riqualificazione energetica, da effettuarsi congiuntamente ad interventi di efficientamento energetico "trainati", quali la realizzazione di impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, la sostituzione degli infissi e delle persiane, l'installazione di schermature solari, l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici, l'installazione di impianto solare fotovoltaico e del relativo sistema di accumulo integrato, nonché la realizzazione di un impianto collettore solare.

Nel presupposto che si tratti di spese sostenute tra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2021, indipendentemente dalla data di effettuazione degli interventi, e che siano rispettati tutti i requisiti tecnici e siano osservati tutti gli adempimenti e le prescrizioni normativamente previste, si ritiene che l'Istante possa beneficiare contemporaneamente del *Superbonus* per gli interventi antisismici e di efficienza energetica "trainanti" e, conseguentemente, per gli interventi "trainati" indicati.

Ciò detto, in riscontro al quesito n. 1), con riferimento alle detrazioni spettanti per le spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio e per interventi finalizzati al risparmio energetico, è stato precisato che nel caso in cui i predetti interventi comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più

immobili di un'unica unità abitativa, per l'individuazione del limite di spesa, vanno considerate le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori.

Ciò implica, in sostanza, che, nel caso prospettato, va valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante dagli stessi ai fini dell'applicazione delle predette detrazioni.

Da ciò consegue che nel caso di specie, l'Istante, quale limite di spesa, ha quello riferito alla singola unità immobiliare inizialmente esistente.

Con riferimento ai quesiti nn. 2) e 3), riguardanti l'intervento di sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale, la circolare n. 24/E del 2020 ha chiarito, in relazione agli interventi "trainati" di efficientamento energetico, che il *Superbonus* spetta *"a condizione che gli edifici oggetto degli interventi abbiano determinate caratteristiche tecniche e, in particolare, siano dotati di impianti di riscaldamento funzionanti, presenti negli ambienti in cui si realizza l'intervento agevolabile"*.

Al riguardo si evidenzia che, ai sensi del punto *l-tricies* del comma 1 dell'articolo 2 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, come recentemente modificato dal decreto legislativo 10 giugno 2020, n. 48, per impianto termico si intende un *"impianto tecnologico fisso destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, o destinato alla sola produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione, accumulo e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo, eventualmente combinato con impianti di ventilazione. Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate"*.

Ciò implica, pertanto, che anche ai fini del *Superbonus* è necessario che l'impianto di riscaldamento, funzionante o riattivabile con un intervento di manutenzione, anche straordinaria, sia presente nell'immobile oggetto di intervento.



Ne consegue che nel caso rappresentato, considerata la presenza di tre camini nell'immobile sul quale saranno effettuati gli interventi prospettati, l'*Istante* potrà accedere al *Superbonus*, sempre che vi sia il conseguimento di un risparmio energetico e che vi sia un salto di due classi energetiche dell'edificio da prima a dopo gli interventi, come da apposita asseverazione rilasciata dal tecnico abilitato.

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)**

## Risposta n. 538

**OGGETTO:** Superbonus- interventi di riduzione del rischio sismico di un edificio C/2 con cambio di destinazione in residenziale - opzione per la cessione o lo sconto in luogo delle detrazioni - Articolo 119 comma 4, e articolo 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 riferisce di essere comproprietario con il coniuge di una unità immobiliare, attualmente accatastata al Catasto Fabbricati in categoria C/2, che costituisce l'ultima porzione non ancora recuperata, adibita in passato a stalla/ricovero attrezzi agricoli e fienile, di una cascina a corte. Su tale immobile intende effettuare entro la fine del 2021, lavori di ristrutturazione edilizia per la realizzazione di un immobile residenziale, funzionalmente indipendente, dotato di accesso autonomo e destinato ad abitazione del proprio nucleo familiare.

Rappresenta, al riguardo, che in relazione all'applicabilità del cd. *sismabonus* (e altri quesiti correlati) per i suddetti lavori ha già presentato istanza di interpello ricevendo parere favorevole.

In vista dell'avvio dei lavori, in data 10 giugno 2020, l'Istante ha richiesto il

Permesso di Costruire per la "*Ristrutturazione (ex art. 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con cambio d'uso ai fini abitativi e miglioramento della classe di rischio sismico (...) di edificio rurale*". Contestualmente alla suddetta richiesta di Permesso di Costruire è stata presentata l'Asseverazione prevista dal decreto ministeriale n. 58 del 2017, effettuata dal professionista abilitato a cui è stata commissionata la progettazione strutturale, da cui risulta che a seguito dell'intervento progettato deriva una riduzione del rischio sismico dell'edificio di almeno due classi. Poichè, inoltre, sul lato nord della facciata esterna dell'edificio, costituita da un muro di pietra antico, sono ammessi solo interventi di risanamento e di restauro conservativo, l'Istante intende effettuare sulla stessa opere riconducibili al decoro urbano che non saranno influenti dal punto di vista termico. Il contratto di appalto d'opera, con l'impresa edile che effettuerà parte dei lavori sopra indicati, è in corso di finalizzazione, in vista del prossimo inizio dei lavori.

L'Istante intende avvalersi dell'opzione per la cessione o lo sconto in luogo delle detrazioni, di cui all'art. 121, comma 1, del decreto legge n. 34 del 2020 (decreto Rilancio) e l'impresa edile si è resa disponibile ad anticipare un contributo in forma di sconto in fattura.

Ciò posto, l'Istante chiede:

- se può beneficiare del cd. *Superbonus* di cui all'articolo 119 del citato decreto Rilancio per le spese relative agli interventi di riduzione del rischio sismico dell'edificio C/2 con cambio di destinazione dello stesso in residenziale e se, per i lavori sulla facciata costituita da un muro antico in pietra, è possibile beneficiare del *bonus facciate* di cui all'articolo 1, commi da 219 a 223 della legge di Bilancio 2020, anche se gli stessi non sono influenti dal punto di vista termico;

- quali sono i prezzi di riferimento per l'attestazione della congruità delle spese sostenute per gli interventi che i professionisti incaricati devono attestare ad ogni stato di avanzamento lavori (S.A.L.), e come calcolare la percentuale del 30 per cento dei predetti S.A.L. previsto dal comma 1-*bis* del citato articolo 121 del decreto Rilancio;

- se il soggetto che rilascia il visto di conformità debba verificare le disposizioni in merito alla polizza assicurativa stipulata dai professionisti. Considerato, infine, che per i lavori da effettuare è potenzialmente possibile fruire di diverse tipologie di agevolazioni fiscali (nello specifico, *sismabonus*, *Superbonus* e *bonus facciate*), l'Istante chiede quale comportamento deve essere adottato, ai fini dell'esercizio dell'opzione di cui al citato articolo 121 del decreto Rilancio.

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'Istante ritiene:

- di avere diritto alla detrazione nella misura del 110 per cento delle spese per gli interventi di riduzione del rischio sismico che saranno sostenute, dalla data di inizio dei lavori e fino al 31 dicembre 2021, ricorrendo la fattispecie prevista al comma 9, lettera b), dell'articolo 119 e che tale detrazione spetta anche se l'immobile diverrà abitativo solo al termine dei lavori. Considerato, inoltre, che il Superbonus non si applica se gli interventi sono realizzati su immobili appartenenti a determinate categorie catastali (A/1, A/8 nonché alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico), ritiene che la verifica della categoria catastale dell'immobile va effettuata solo al termine degli interventi quando cioè lo stesso avrà destinazione residenziale;

- che la presenza della polizza assicurativa e la congruità delle spese possa essere asseverata con una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, redatta in base ai modelli allegati al decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 3 agosto 2018 e che, ai fini della verifica della predetta congruità, si possa fare riferimento ai prezzi indicati al comma 13-*bis* del citato articolo 119. Ciò in quanto il decreto del Ministro dello Sviluppo Economico, di concerto con gli altri Ministri coinvolti 6 agosto 2020, ivi richiamato, non risulta fornire indicazioni per gli interventi antisismici;

- che per il calcolo dell'importo minimo del 30 per cento relativamente a ciascuno dei S.A.L. previsti dal comma 1-*bis* del citato articolo 121 del decreto Rilancio occorre fare riferimento all'importo massimo di spesa ammesso alla detrazione, pari a 96.000 euro, ancorchè, sulla base del computo metrico estimativo e dell'elenco prezzi concordato con l'impresa edile, la spesa prevista per gli interventi ammissibili al Sisma Bonus supera senz'altro tale importo. Pertanto, a ciascun S.A.L., dovrà corrispondere un costo pari almeno a 28.800 euro (30 per cento di 96.000 euro);

- che per i lavori sulla facciata spetta il *bonus facciate* anche se tali interventi non influiscono dal punto di vista termico; se gli stessi rientrano, invece, nel sismabonus, potrà fruire di una sola agevolazione;- che nel caso in cui sia possibile fruire di diverse agevolazioni, debbano essere emesse fatture separate, diversificate per tipologia di agevolazione eventualmente applicabile.

#### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), convertito, con modificazioni, 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 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) 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* di cui all'articolo 1, commi da 219 a 223, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 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 i provvedimenti del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020 e 12 ottobre 2020, prot. n. 326047.

Con riferimento alla applicazione del *Superbonus*, sono stati forniti chiarimenti

con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E e da ultimo con la risoluzione 28 settembre 2020, n. 60/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 per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali di edifici nonché 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*), indicati nel comma 4 del predetto articolo 119 del decreto Rilancio, (cd. interventi "*trainanti*").

L' aliquota del 110 per cento, si applica alle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 e su un ammontare massimo delle spese stesse pari a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno.

Il *Superbonus* spetta, inoltre, a fronte di ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi, (cd. interventi "*trainati*"), indicati nei commi 5 e 6 del medesimo articolo 119.

Ai sensi del comma 15-*bis* del predetto articolo 119 del decreto Rilancio, le disposizioni agevolative in commento non si applicano alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A1, A8 nonché alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari "*non aperte al pubblico*".

Tanto premesso, con riferimento all'intervento prospettato dall'Istante, 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. Relativamente a tale ultima disposizione - che riguarda la detrazione spettante a fronte di interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati su immobili residenziali e relative pertinenze - nella circolare 8 luglio 2020, n. 19/E è stato, da ultimo, ribadito

che è possibile "*fruire della detrazione d'imposta, in caso di lavori in un fienile che risulterà con destinazione d'uso abitativo solo a seguito dei lavori di ristrutturazione che il contribuente intende realizzare purché nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulti chiaramente che gli stessi comportano il cambio di destinazione d'uso del fabbricato, già strumentale agricolo, in abitativo*".

Il medesimo principio risulta applicabile anche agli interventi antisismici ammessi al *Superbonus*; pertanto, è possibile fruire della detrazione nella misura del 110 per cento delle spese sostenute per gli interventi di riduzione del rischio sismico, oggetto dell'istanza di interpello, anche nell'ipotesi prospettata di cambio di destinazione d'uso in abitativo dell'immobile oggetto dei lavori, purché nel provvedimento amministrativo che assente questi ultimi risulti chiaramente tale cambio e sempreché l'immobile rientri in una delle categorie catastali ammesse al beneficio.

In relazione alla possibilità di fruire del *bonus facciate* con riferimento ai lavori che l'Istante intende realizzare sulla facciata dell'edificio, anche se non influenti dal punto di vista termico, si fa presente che ai sensi dell'articolo 1. commi da 219 a 223, della legge n. 160 del 2019, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento delle spese documentate sostenute nell'anno 2020 per interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, effettuati sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi. In particolare, ai sensi dei citati commi 219 e 220 dell'articolo 1 della legge n. 160 del 2019, il *bonus facciate* spetta per gli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, compresi quelli non influenti dal punto di vista termico o che non interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio.

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 più puntuale degli interventi ammessi alla agevolazione medesima.

In relazione alla possibilità di cumulare il *Superbonus* con altre agevolazioni fiscali, nella medesima circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato che:

- gli interventi ammessi al *Superbonus* possono astrattamente rientrare anche tra quelli di riqualificazione energetica o di recupero del patrimonio edilizio per i quali spettano le detrazioni attualmente disciplinate dai citati articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013. In considerazione della possibile sovrapposizione degli ambiti oggettivi di applicazione delle predette agevolazioni, il contribuente potrà avvalersi, per le medesime spese, di una sola di tali agevolazioni, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione alla stessa;

- qualora si attuino sul medesimo immobile più interventi riconducibili a diverse fattispecie agevolabili, il limite massimo di spesa ammesso alle corrispondenti detrazioni è costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati. Poiché, tuttavia, non è possibile fruire di più detrazioni a fronte delle medesime spese, occorre che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.

I medesimi principi sono stati affermati, altresì, nella citata circolare n. 2/E del 2020 con riferimento agli interventi ammessi al *bonus facciate* atteso che anche questi ultimi possono astrattamente rientrare tra quelli di riqualificazione energetica riguardanti l'involucro oppure tra quelli di recupero del patrimonio edilizio oggetto delle specifiche detrazioni sopra richiamate.

Tanto premesso, fatta salva l'impossibilità di fruire di più agevolazioni sulle medesime spese, qualora, come prospettato dall'Istante, siano realizzati sull'edificio sia interventi di riduzione del rischio sismico sia interventi sulle facciate dell'edificio, è possibile, in linea di principio, fruire sia del *Superbonus* che del *bonus facciate*, a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi

e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.

Va, tuttavia, rilevato che nella citata circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato che il *Superbonus* spetta, nei limiti di spesa previsti, anche per taluni costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi agevolabili, a condizione che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato.

Ciò comporta in sostanza, che il *Superbonus* si applica, nel limite complessivo di spesa previsto (nel caso di specie 96.000 euro), anche alle spese sostenute per interventi edilizi necessari al completamento dell'intervento di ristrutturazione oggetto dell'istanza tra i quali, verosimilmente, rientrano anche quelli sulla facciata dell'edificio, indicati dall'Istante.

Nella diversa ipotesi in cui gli interventi sulla facciata siano autonomi e non di completamento dell'intervento di riduzione del rischio sismico nel suo complesso sarà, invece, possibile fruire, per le relative spese, del *bonus facciate*.

La verifica della predetta autonomia, tuttavia, presuppone accertamenti della situazione di fatto che non possono formare oggetto di interpello. Ai fini della fruizione di entrambe le agevolazioni, sarà dunque onere dell'Istante fornire adeguata dimostrazione dell'autonomia degli interventi in questione, contabilizzare distintamente le spese riconducibili ad ognuno degli interventi ed effettuare ogni altro adempimento richiesto.

Con riferimento ai quesiti posti dall'Istante in ordine alla possibilità di avvalersi dell'opzione di cui all'art. 121, comma 1, del decreto Rilancio e, in particolare, del cd. sconto in fattura che l'impresa edile si è resa disponibile ad effettuare, anche in relazione ad eventuali stati di avanzamento lavori (S.A.L.), nonché in ordine all'attestazione di congruità delle spese, si fa presente quanto segue.

Per gli interventi di riduzione del rischio sismico ammessi al *Superbonus*, nella citata circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato che, in applicazione delle disposizioni contenute nei citati articoli 119 e 121 del decreto Rilancio, in aggiunta

agli adempimenti ordinariamente previsti ai fini del *sismabonus* è 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 (cfr. comma 11 dell'articolo 119 del decreto Rilancio);

- ai fini del *Superbonus* nonché dell'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante, l'asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici degli interventi effettuati nonché della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

In particolare, ai sensi del citato articolo 119, comma 13, lett. b) del decreto Rilancio, per gli interventi relativi alla riduzione del rischio sismico ammessi al Superbonus, l'efficacia degli stessi *«è asseverata dai 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, in base alle disposizioni del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 28 febbraio 2017. I professionisti incaricati attestano altresì la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Il soggetto che rilascia il visto di conformità di cui al comma 11 verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.»*

Il successivo comma 13-*bis* del medesimo articolo 119 stabilisce, inoltre, che la predetta asseverazione *«è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori sulla base delle condizioni e nei limiti di cui all'articolo 121. L'asseverazione rilasciata dal tecnico abilitato attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e dell'effettiva realizzazione. Ai fini dell'asseverazione della congruità delle*

*spese si fa riferimento ai prezzi individuati dal decreto di cui al comma 13, lettera a). Nelle more dell'adozione del predetto decreto, la congruità delle spese è determinata facendo riferimento ai prezzi riportati nei prezzi predisposti dalle regioni e dalle province autonome, ai listini ufficiali o ai listini delle locali camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura ovvero, in difetto, ai prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi».*

Il comma 14 dell'articolo 119 del decreto Rilancio, stabilisce, infine, che i tecnici abilitati che rilasciano attestazioni e asseverazioni sono tenuti a stipulare una polizza di assicurazione di responsabilità civile con un massimale adeguato al numero di attestazioni e asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni/asseverazioni. Il predetto massimale non può essere inferiore a 500.000 euro, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati a seguito dell'attività prestata.

Il comma 1-*bis* del citato articolo 121 prevede, inoltre, che l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori che tuttavia, per gli interventi ammessi al *Superbonus* non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo; ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento dell'intervento medesimo.

Per gli interventi relativi alla riduzione del rischio sismico, l'articolo 3 del citato decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 2017, come da ultimo modificato dal decreto ministeriale 6 agosto 2020 n. 329, stabilisce:

- al comma 4-*bis* che *«Al fine di usufruire delle misure di cui agli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n.34,(...), per le spese documentate e sostenute nel periodo compreso tra il 1°luglio 2020 e il 31 dicembre 2021 per tutte le attestazioni e le asseverazioni prodotte dai professionisti e redatte con le modalità di cui agli allegati B, B-1 e B-2 è richiesta apposita polizza assicurativa secondo le modalità di cui al citato articolo 119, comma 14»;*

- al comma 4-ter che *«Al fine di usufruire dell'opzione di cui all'articolo 121, comma 1-bis, del decreto-legge 19 maggio 2020, n.34 (...), il direttore dei lavori emette lo stato di avanzamento dei lavori, di seguito SAL, con le modalità di cui al medesimo comma, redigendolo secondo il modello di cui all'allegato1. Il SAL costituisce l'attestazione di conformità di quanto eseguito al progetto depositato, come asseverato dal progettista, per l'ottenimento dei benefici fiscali previsti nei casi di intervento in corso, a condizione che l'importo ed il numero dei SAL siano conformi a quanto previsto dal citato articolo 121, comma 1-bis. Il deposito dei SAL avviene con le modalità di cui al comma 5, al completamento dell'intervento contestualmente all'attestazione relativa all'ultimazione dei lavori, redatta secondo i modelli di cui all'allegato B-1 e, ove previsto il collaudo statico, all'allegato B-2»;*

- al comma 4-quater, infine, che *«La documentazione di cui ai commi 4-bis e 4-ter è consegnata dai professionisti incaricati ai soggetti di cui all'articolo 119, comma 11, del citato decreto-legge n. 34 del 2020, ai fini dell'apposizione del visto di conformità ivi previsto».*

Dal quadro normativo sopra delineato emerge, pertanto, che le attestazioni e le asseverazioni richieste a fronte di interventi di riduzione del rischio sismico, sia ai fini del *Superbonus* sia della opzione di cui al citato articolo 121 del decreto Rilancio, devono essere redatte in base agli allegati indicati nel citato comma 4-bis dell'articolo 3 del citato decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 2017.

Nell'ambito dei predetti documenti, è altresì attestato il possesso della polizza assicurativa di cui al citato articolo 119, comma 14, del decreto Rilancio.

Inoltre, ai fini dell'asseverazione, da parte dei professionisti incaricati, della corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati, anche con riferimento ad ogni stato di avanzamento lavori (S.A.L.), occorre fare riferimento ai prezzi riportati nei prezziari predisposti dalle Regioni e dalle Province autonome, ai listini ufficiali o ai listini delle locali camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura ovvero, in difetto, ai prezzi correnti di mercato in base al

luogo di effettuazione degli interventi. Ciò in quanto il decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 6 agosto 2020 - emanato ai sensi del comma 3-*ter* dell'articolo 14 del citato decreto legge n. 63 del 2013 e richiamato nel comma 13-*bis* dell'articolo 119 del decreto Rilancio - non contiene alcuna indicazione in merito agli interventi di riduzione del rischio sismico degli edifici, oggetto dell'istanza di interpello.

Va, peraltro, rilevato che nell'Allegato B al citato decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 2017 - in base al quale va redatta l'asseverazione di cui al citato comma 13, lett. b), dell'articolo 119 del decreto Rilancio - è previsto, tra l'altro, che il tecnico indichi il prezzario mediante il quale ha stimato la congruità della spesa ammessa alla detrazione.

Per quanto riguarda, infine, la modalità di determinazione del 30 per cento dell'intervento agevolabile, necessario - ai sensi del citato comma 1-*bis* dell'articolo 121 del decreto Rilancio - per esercitare l'opzione per il cd. sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente al Superbonus in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori, occorre fare riferimento all'ammontare complessivo delle spese riferite all'intero intervento e non, come prospettato dall'Istante, all'importo massimo di spesa ammesso alla detrazione.

Si fa presente, al riguardo, che nel modello di cui all'Allegato 1 del predetto decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 2017 - da utilizzare, ai sensi del citato comma 4-*quater* dell'articolo 3 del medesimo decreto n. 58 del 2017, per asseverare lo stato di avanzamento dei lavori, al fine di usufruire dell'opzione di cui all'articolo 121, comma 1-*bis*, del decreto Rilancio - va riportato, per ciascun S.A.L., il costo dei lavori agevolabili, stimato in fase di progetto, e l'ammontare di quelli corrispondenti allo stato di avanzamento dei lavori oggetto dell'asseverazione. 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 edilizi alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute nel rispetto della norma agevolativa, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

**IL DIRETTORE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**

**Risposta n. 562**

**OGGETTO:** Superbonus- interventi di di ristrutturazione e riqualificazione energetica con cambio di destinazione di uso di una pertinenza censita nella categoria C/2 che sarà accorpata ad un immobile in categoria A/3 - Articolo 119 comma 4, e articolo 121 del decreto legge 19 maggio 2020

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

**QUESITO**

L'Istante rappresenta di essere proprietario di un immobile censito al Catasto dei fabbricati nella categoria A/3 e di due pertinenze censite, rispettivamente, nella categoria C/6 e nella categoria C/2.

Nel mese di dicembre 2019 l'Istante ha presentato una pratica di ristrutturazione e riqualificazione energetica con cambio di destinazione d'uso della pertinenza censita nella categoria C/2 - nello specifico una vecchia abitazione cielo terra, dotata di due camini fissi adibiti ad impianto di riscaldamento - acquistata nel 2019 e adiacente all'immobile di categoria A/3 che, al termine dei lavori di ristrutturazione, verrà accorpata a tale ultimo immobile.

A seguito del rilascio, a gennaio 2020, da parte del Comune del permesso a costruire per gli interventi da realizzare sulla predetta pertinenza censita nella



categoria C/2, i lavori sono iniziati a luglio 2020 con l'isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio in questione e il rifacimento totale del tetto e degli infissi. Nello stesso mese è stato installato sul nuovo tetto dell'immobile in questione un impianto fotovoltaico e le relative spese sono state pagate utilizzando i bonifici predisposti per gli interventi di ristrutturazione che danno diritto alla detrazione del 50 per cento delle spese stesse. L'insieme dei predetti lavori comporterà una diminuzione di almeno due classi energetiche della predetta pertinenza.

L'Istante riferisce, inoltre, che nel mese di maggio ha sostituito gli infissi dell'altra pertinenza censita in categoria C/6 e che nel mese di settembre ha sostituito, nell'immobile in categoria A/3, una caldaia a condensazione per la fornitura di acqua calda sanitaria con annessa installazione di un nuovo impianto solare termico che servirà le 3 unità immobiliari.

Tanto premesso, chiede se:

- può fruire del cd. *Superbonus* del 110% per le spese sostenute per l'isolamento termico, il rifacimento del tetto e per la sostituzione degli infissi della pertinenza censita nella categoria C/2 che, al termine dei lavori, sarà accorpato all'immobile in categoria A/3 nonché per l'installazione sulla predetta pertinenza dell'impianto fotovoltaico, come intervento trainato, anche se, per tale lavoro, i pagamenti sono stati effettuati utilizzando il bonifico predisposto per il pagamento delle spese per la ristrutturazione edilizia;

- sia possibile fruire della detrazione del 65%, quale riqualificazione energetica, delle spese per la sostituzione dell'impianto di climatizzazione e l'installazione del nuovo impianto solare termico nell'immobile in categoria A/3, atteso i predetti interventi non comporterebbero una diminuzione di due classi energetiche dell'immobile;- per la sostituzione degli infissi dell'altra pertinenza C/6 spetti la detrazione per interventi di ristrutturazione e quindi al 50%.

## **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'Istante ritiene di poter fruire:

- del *Superbonus* del 110% per l'isolamento termico, il rifacimento del tetto e la sostituzione degli infissi della pertinenza censita in categoria C/2, in quanto tale immobile è dotato di un impianto di riscaldamento, gli interventi comporteranno una diminuzione di almeno due classi energetiche e per lo stesso è previsto, al termine dei lavori, il cambio di destinazione d'uso;

- del *Superbonus* del 110% per l'installazione degli impianti fotovoltaici sulla predetta pertinenza come intervento trainato anche se i pagamenti sono stati effettuati utilizzando il bonifico predisposto per il pagamento delle spese per la ristrutturazione edilizia;

- della detrazione del 65% delle spese per la sostituzione dell'impianto di climatizzazione e annessa installazione del nuovo impianto solare termico dell'immobile in categoria A/3, quale intervento di riqualificazione energetica, in quanto tali lavori non determinano una diminuzione di due classi energetiche di tale immobile; - della detrazione del 50% per la sostituzione degli infissi dell'altra pertinenza in categoria C/6.

## **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 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) 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* di cui all'articolo 1, commi da 219 a 223, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 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 i provvedimenti del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020 e 12 ottobre 2020, prot. n. 326047.

Con riferimento alla applicazione del *Superbonus*, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E e con la risoluzione 28 settembre 2020, n. 60/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 è stato 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 degli edifici, indicati nel comma 1 del medesimo 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 predetto articolo 119, effettuati, tra l'altro, su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati).

Nell'ambito degli interventi "trainanti" finalizzati all'efficienza energetica, il *Superbonus* spetta, ai sensi del citato articolo 119, comma 1, del decreto Rilancio, tra l'altro, per le spese sostenute 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;

- sostituzione negli edifici unifamiliari degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di

prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione del 18 febbraio 2013, a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, con impianti di microgenerazione o con impianti a collettori solari.

Relativamente alle caratteristiche tecniche che i predetti interventi devono avere ai fini dell'applicazione del *Superbonus*, che non sono oggetto della presente istanza di interpello, si rinvia al decreto del Ministro dello sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, il Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare ed il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 06 agosto 2020 pubblicato nella G.U del 05 ottobre 2020 n.246

Tra gli interventi cd. "trainati" rientrano, inoltre:

- ai sensi del comma 2 del citato decreto Rilancio, 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, quali, tra gli altri, l'acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi;

- ai sensi del comma 5 del citato decreto Rilancio, l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica. Ai sensi del comma 7 del medesimo articolo 119 del decreto Rilancio, la detrazione in commento è subordinata alla 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 maggiore aliquota, inoltre, si applica solo se gli interventi "trainati" sopra elencati sono eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi "trainanti" di isolamento termico dell'edificio o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale e sempreché assicurino, nel loro complesso, il miglioramento di due classi energetiche oppure, ove non possibile - in quanto, come precisato nella citata circolare

n. 24/E del 2020, l'edificio o l'unità immobiliare è già nella penultima (terzultima) classe - il conseguimento della classe energetica più alta e a condizione che gli interventi siano effettivamente conclusi.

Come chiarito, al riguardo, nella citata circolare n. 24/E del 2020, la condizione richiesta dalla norma che gli interventi trainati siano effettuati congiuntamente agli interventi trainanti ammessi al *Superbonus*, 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.

Il miglioramento energetico è dimostrato dall'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, ante e post intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

Sotto il profilo oggettivo, inoltre, nella citata circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato che il *Superbonus* spetta per interventi effettuati su edifici residenziali e relative pertinenze essendo, invece, escluse dall'agevolazione fiscale in argomento le spese sostenute per interventi su immobili utilizzati per lo svolgimento di attività di impresa, arti e professioni.

Tanto premesso, con riferimento al primo quesito posto dall'Istante in ordine alla possibilità di fruire del *Superbonus* anche nel caso in cui l'intervento sia realizzato su un immobile accatastato in categoria C/2 che solo al termine dei lavori diverrà abitativo e accorpato all'unità immobiliare di categoria A/3 si fa presente quanto segue.

In risposta ad una FAQ pubblicata nell'area tematica dedicata al "*Superbonus 110%*" del sito dell'Agenzia delle entrate è stato chiarito che, in linea con la prassi in

materia di detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio, compresi quelli antisismici, attualmente disciplinate dall'articolo 16 del citato decreto legge n. 63 del 2013 sono ammessi al *Superbonus* - che non costituisce una "nuova" agevolazione - anche le spese sostenute per interventi realizzati su immobili che solo al termine degli stessi saranno destinati ad abitazione. Tale possibilità, tuttavia, è subordinata alla condizione che nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulti chiaramente il cambio di destinazione d'uso del fabbricato in origine non abitativo e che sussistano tutte le altre condizioni e siano effettuati tutti gli adempimenti previsti dalla norma agevolativa.

Ciò, implica, tra l'altro, che - come ribadito nella medesima circolare n. 24/E del 2020 - relativamente agli interventi di efficientamento energetico è necessario, anche ai fini del *Superbonus*, che gli edifici oggetto degli interventi abbiano determinate caratteristiche tecniche e, in particolare, siano dotati di impianti di riscaldamento.

In merito a questi ultimi, si fa presente che - in base a quanto pubblicato nel sito dell'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA), nella sezione dedicata alle risposte alle domande più frequenti in materia di agevolazioni fiscali per il risparmio energetico - per la nozione di "impianto termico" occorre fare riferimento alla definizione contenuta nell'articolo 2, comma 1, lett. l-*trices*), del D.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, come modificato dal D.lgs. 10 giugno 2020 n. 48, entrato in vigore l'11 giugno 2020. Per effetto delle modifiche introdotte, ai sensi della citata lettera l- *trices* ), per "impianto termico" si intende un *«impianto tecnologico fisso destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, o destinato alla sola produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione, accumulo e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo, eventualmente combinato con impianti di ventilazione. Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di*

*singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate»* . Pertanto, per gli interventi realizzati a partire dall'11 giugno 2020, occorre fare riferimento alla nuova definizione di "impianto termico" in base alla quale anche le stufe a legna o a *pellet*, nonché i caminetti e termocamini, purché fissi, sono considerati «*impianto di riscaldamento*». Per gli interventi realizzati prima di tale data, invece, in base alla previgente disposizione, opera l'assimilazione agli impianti termici delle stufe, caminetti, apparecchi per il riscaldamento localizzato ad energia radiante, scaldacqua unifamiliari; se fissi e quando la somma delle potenze nominali del focolare degli apparecchi al servizio della singola unità immobiliare è maggiore o uguale a 15 KW (cfr. Risoluzione 12 agosto 2009 n.. 215/E).

Da quanto sopra illustrato discende, dunque, che è possibile fruire del *Superbonus* anche nell'ipotesi di interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro di un edificio accatastato in categoria C/2, dotato di camini aventi le caratteristiche sopra richiamate, a condizione, tuttavia, che dal titolo amministrativo che autorizza i lavori risulti chiaramente il cambio di destinazione d'uso dell'immobile in abitativo. Nell'ambito degli interventi di isolamento termico, peraltro, rientra, come chiarito nella citata circolare n. 24/E del 2020, anche la coibentazione del tetto se costituisce elemento di separazione tra il volume riscaldato e l'esterno.

Il *Superbonus*, inoltre, come già precisato e alle condizioni in precedenza descritte, si applica anche alle spese sostenute per la sostituzione degli infissi, e per l'installazione di un impianto fotovoltaico se realizzati congiuntamente all'intervento trainante nel senso sopra specificato.

Con riferimento alle spese sostenute per l'installazione dell'impianto fotovoltaico, si precisa che la possibilità di applicare l'aliquota più elevata non è impedita dalla circostanza che il pagamento delle relative spese sia stato effettuato utilizzando il bonifico predisposto per il pagamento delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio indicati nell'articolo 16-*bis* del testo unico delle



imposte dei redditi (TUIR) di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986 n. 917 che danno diritto alla detrazione attualmente disciplinata dal citato articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, pari al 50 per cento delle spese stesse. Come chiarito, infatti, nella citata circolare n. 24/E del 2020, ai fini del *Superbonus*, possono essere utilizzati i bonifici predisposti dagli istituti di pagamento ai fini dell'*ecobonus* ovvero della detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio che consentono di indicare i dati necessari ai fini dell'applicazione del *Superbonus* quali, tra l'altro, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA, ovvero, il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato l'applicazione, nonché di effettuare, all'atto dell'accredito dei relativi pagamenti, la ritenuta d'acconto (attualmente nella misura dell'8 per cento) di cui all'articolo 25 del decreto-legge n. 78 del 2010.

Va, tuttavia, rilevato che, in base a quanto affermato dall'Istante, l'insieme degli interventi realizzati sulla pertinenza in categoria C/2 comporterebbe una diminuzione di almeno due classi energetiche di tale immobile mentre, invece, quelli realizzati sull'immobile abitativo in categoria A/3 non permetterebbero il miglioramento energetico di tale ultimo immobile necessario per potere fruire del *Superbonus*.

Al riguardo, si ritiene che il miglioramento di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, richiesto dalla norma ai fini dell'applicazione del *Superbonus*, deve essere attestato per l'intero edificio risultante, al termine dei lavori, dall'accorpamento dell'immobile in categoria C/2 all'immobile abitativo in categoria A/3.

Ciò comporta che, qualora dall'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), di cui al citato articolo 6 del D.Lgs n. 192 del 2005, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata, risulti il miglioramento energetico dell'intero edificio risultante dall'accorpamento dell'immobile in categoria C/2 all'immobile abitativo in categoria A/3, potranno accedere al *Superbonus* tutti gli interventi realizzati in ciascuno dei predetti immobili che possiedono le caratteristiche tecniche

per l'accesso al beneficio in parola e nei limiti di spesa previsti dalla norma per ciascuna tipologia, che non sono oggetto dell'istanza di interpello.

In assenza del miglioramento energetico dell'intero edificio richiesto ai fini dell'applicazione del *Superbonus*, invece, sarà comunque possibile per l'Istante fruire delle detrazioni ordinariamente previste per gli interventi di riqualificazione energetica o di recupero del patrimonio edilizio per i quali spettano le detrazioni attualmente disciplinate dai citati articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013, in presenza dei requisiti necessari ai fini dell'applicazione delle predette detrazioni e fermo restando l'effettuazione di tutti gli adempimenti richiesti.

Per quanto riguarda, infine, la sostituzione degli infissi nell'altra pertinenza in categoria C/6, in assenza di specifiche ulteriori indicazioni dell'Istante, si ritiene che sia possibile fruire della detrazione di cui al citato articolo 16-*bis* del TUIR - attualmente pari al 50 per cento delle spese sostenute - qualora l'intervento in esame si configuri almeno come manutenzione straordinaria.

Nella circolare 8 luglio 2020 n. 19/E, cui si rinvia per i necessari approfondimenti, sono, tra l'altro, indicati i requisiti degli interventi ammessi alla detrazione in argomento nonché gli adempimenti da porre in essere ai fini della detrazione stessa, che non sono oggetto della presente istanza di interpello. 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 edilizi alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute nel rispetto della norma agevolativa, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

**IL DIRETTORE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**

## Risposta n. 571

**OGGETTO:** Superbonus - Accesso al regime previsto dall'articolo 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto rilancio) - Modalità di presentazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) - DM 6 agosto 2020

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

### QUESITO

L'*Istante* sta eseguendo lavori di isolamento dell'involucro edilizio (cappotto e isolamento copertura) presso un'abitazione di proprietà, iniziati in data 23 dicembre 2019.

A causa dell'emergenza sanitaria in atto, gli interventi sono stati posticipati ed eseguiti a partire dal mese di luglio 2020. Per lo stesso motivo, anche i relativi pagamenti sono stati eseguiti successivamente al 1° luglio 2020. L'istante ritiene che tali interventi possano beneficiare del "*Superbonus*" quali interventi "trainanti" ai sensi dell'articolo 119, comma 1, del decreto legge n. 34 del 2020 (c.d. decreto Rilancio).

Fa inoltre, presente che in data 5 agosto 2020, è stata aggiornata la SCIA, includendo quali interventi "*trainati*", ai sensi dell'articolo 119, comma 2, del *decreto Rilancio*, la sostituzione di finestre comprensive di infissi, installazione impianto fotovoltaico e sostituzione della caldaia esistente con caldaia a condensazione..

Poiché i lavori sono iniziati a dicembre 2019 e non è stato prodotto l'attestato di prestazione energetica della situazione ante intervento l'Istante chiede se detta circostanza impedisca la possibilità di accedere al "*Superbonus*" del 110 per cento.

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'*Istante* ritiene che sia possibile produrre l'attestato di prestazione energetica della situazione ante e post intervento alla fine dei lavori, insieme alle asseverazioni di congruità delle spese sostenute.

### **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 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) 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, 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 e 12 ottobre 2020, prot. n. 32647.

Con riferimento alla applicazione delle agevolazioni in commento, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E e con la risoluzione 28 settembre 2020, n. 60/E, cui si rinvia per i necessari 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 di taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici indicati nel comma 1 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, realizzati su:

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

Per quanto di interesse, si rileva che la citata circolare n. 24/E del 2020, secondo quanto stabilito ai commi 1 e 4 del citato articolo 119, definisce come "trainanti o principali" gli interventi:

- di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro 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;
- di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria sulle parti comuni degli edifici, o con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari funzionalmente indipendenti e che dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari;
- 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).

Gli interventi "trainati", invece, comprendono:

- le spese sostenute per tutti gli interventi di efficientamento energetico indicati nell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 (cd. "*ecobonus*"), nei limiti di detrazione o di spesa previsti da tale articolo per ciascun intervento;
- 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.

Riguardo all'ammissione al *Superbonus* per tali interventi la citata circolare n.24/E del 2020 ha precisato che "*La maggiore aliquota si applica solo se gli interventi sopra elencati sono eseguiti congiuntamente con almeno uno degli interventi di isolamento termico o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale elencati nel paragrafo 2.1 (...)*".

I requisiti tecnici che gli interventi di efficientamento energetico devono possedere per l'accesso al *Superbonus*, sono illustrati nel paragrafo 3 della citata circolare n. 24/E nonché nel decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 6 agosto 2020, cui si rinvia per i necessari approfondimenti. Per quanto concerne la circostanza che i lavori siano già stati iniziati nel dicembre 2019, l'istante, come evidenziato nella citata circolare n. 24/E del 2020, potrà fruire del *Superbonus* solo per le spese sostenute nel 2020 e nel 2021, sempreché si tratti di interventi ammissibili e siano rispettati tutti i requisiti e gli adempimenti previsti dalla normativa agevolativa e dalla prassi.

In particolare nel paragrafo 4 della citata circolare è specificato che la detrazione è riconosciuta nella misura del 110 per cento, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo e si applica alle spese sostenute, per interventi trainanti e trainati, dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, indipendentemente dalla data di effettuazione degli interventi. Ad esempio, un intervento ammissibile iniziato a luglio 2019, con pagamenti effettuati sia nel 2019 che nel 2020 e 2021, consentirà la



fruizione del Superbonus solo con riferimento alle spese sostenute nel 2020 e 2021, sempreché si tratti di interventi ammissibili e siano rispettati i requisiti previsti dalla norma agevolativa e dalla prassi.

Con riferimento agli interventi di efficienza energetica il comma 3 del citato articolo 119 del decreto Rilancio dispone che *«Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo devono rispettare i requisiti minimi previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e, nel loro complesso, devono assicurare, anche congiuntamente agli interventi di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, ovvero, se ciò non sia 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, prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata»*

In merito alle modalità di presentazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), il D.M. 6 agosto 2020 (Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - *cd. Ecobonus*) ha stabilito all'articolo 7, comma 3, che *«Per gli interventi di cui all'art. 119, commi 1 e 2 del decreto Rilancio, è obbligatoria la produzione degli attestati di prestazione energetica nella situazione ante e post intervento di cui al punto 12 dell'Allegato A. Ai fini di cui al presente comma, non sono ammessi gli attestati redatti tramite l'utilizzo di software basati su metodi di calcolo semplificati di cui al punto 4.2.2 dell'allegato 1 del Decreto Linee Guida APE»*.

Il successivo articolo 12 del medesimo decreto ministeriale prevede che *«Le disposizioni e i requisiti tecnici di cui al presente decreto si applicano agli interventi la cui data di inizio lavori sia successiva all'entrata in vigore del presente decreto.*

*Agli interventi la cui data di inizio lavori, comprovata tramite apposita documentazione, sia antecedente la data di entrata in vigore del presente decreto, si applicano, ove compatibili, le disposizioni di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze di concerto con il Ministro dello sviluppo economico 19 febbraio 2007, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale in data 26 febbraio 2007».*

Sulla base del quadro normativo sopra riportato, ai fini del *Superbonus*, il miglioramento energetico deve essere dimostrato dall'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, ante e post intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata. Tale adempimento può essere assolto anche avvalendosi dell'A.P.E. compilato con riferimento ai dati dell'impianto ante intervento al fine di ottenere due A.P.E. (ante e post intervento) confrontabili.

A l r i g u a r d o c o m e c h i a r i t o d a l l ' E N E A ( c f r . <https://www.energiaenergetica.enea.it/detrazioni-fiscali/superbonus/superbonus2.html> - faq n. 5) "*nel caso di lavori iniziati prima del 1° luglio 2020 l'A.P.E. ante intervento deve riferirsi alla situazione esistente alla data di inizio dei lavori*".

Ciò considerato, nel caso in esame, fermo restando che, ai fini del riconoscimento delle detrazioni relative al *Superbonus*, la dimostrazione del miglioramento di almeno due classi energetiche (o, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta) è data dal raffronto dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), sia prima che dopo l'intervento, nel presupposto che i lavori siano iniziati prima dell'entrata in vigore del citato DM 6 agosto 2020, l'A.P.E. ante intervento può essere redatto anche successivamente all'inizio dei lavori e dovrà riferirsi alla situazione esistente alla data di inizio degli stessi.

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 in base 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)**

## Risposta n. 572

**OGGETTO:** Superbonus - interventi "trainanti" e "trainati" su edificio residenziale e commerciale. 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'amministratore del Condominio istante, rappresenta che l'edificio in questione è composto da 10 negozi al pian terreno e 10 appartamenti al 1° piano, e che ciascuna unità (sia residenziale che commerciale) dispone di impianto termico autonomo secondo la definizione riportata all'articolo 3, comma 1, lett. c) del d.lgs. 10 giugno 2020 n. 48.

Ciascun negozio al piano terra dispone di ingresso indipendente da strada pubblica, mentre gli appartamenti dispongono dell'ingresso da un ballatoio comune servito da due scale poste ai lati dello stesso; inoltre, la superficie totale degli appartamenti è uguale alla superficie totale dei negozi.

Ciò posto, si chiede se sia possibile accedere alle agevolazioni di cui all'articolo 119 del Decreto legge n. 34 del 2020 (cd. *Superbonus*) per le seguenti tipologie di interventi relativamente a soli appartamenti residenziali:

- isolamento delle superfici opache verticali e orizzontali che confinano con gli appartamenti stessi (intervento trainante);
- sostituzione degli infissi (intervento trainato);
- sostituzione delle schermature solari nel lato sud (intervento trainato).

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'*Istante* ritiene che alla luce della circolare n. 24/E del 8 agosto 2020 il Condominio in esame possa essere ammesso al *Superbonus* a condizione che:

- l'assemblea di condominio approvi gli interventi con benefici e oneri a carico dei soli appartamenti;
- sia redatta un'A.P.E. *ante e post* intervento relativamente ai soli appartamenti (condominio Ristretto);
- venga rispettato ogni altro requisito previsto dalla normativa.

### **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 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) 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, 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 i provvedimenti del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020 e 12 ottobre 2020, prot. n. 326047.

Con riferimento alla applicazione delle agevolazioni in commento, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E e con la risoluzione 28 settembre 2020, n. 60/E, cui si rinvia per i necessari 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 degli edifici, indicati nel comma 1 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 su:

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

Sotto il profilo oggettivo, nell'ambito degli interventi "trainanti" finalizzati all'efficienza energetica, il Superbonus spetta, ai sensi del citato articolo 119, comma 1, lett. a), del decreto Rilancio, per le spese sostenute per *«interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno»*.

In caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, le relative spese possono essere considerate, ai fini del calcolo della detrazione, soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza. Qualora la

superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento, è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali (ad esempio strumentale o merce) che sostengano le spese per le parti comuni. Se tale percentuale risulta inferiore, è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio, (*"non residenziale nel suo complesso"*). Il Superbonus per interventi realizzati sulle parti comuni spetta solo ai possessori di unità immobiliari residenziali che potranno, peraltro, fruire del Superbonus anche per interventi cd *"trainati"* realizzati sui propri immobili, sempreché questi ultimi non rientrino tra le categorie catastali escluse (A/1, A/8 e A/9).

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"*.

Con l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, *ante e post* intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata, deve essere dimostrato che dagli interventi realizzati derivi il miglioramento di almeno due classi energetiche ovvero, se non possibile in quanto, come precisato nella citata circolare n. 24/E del



2020, l'edificio o l'unità immobiliare è già nella penultima (terzultima) classe, il conseguimento della classe energetica più alta.

Nel caso in esame, l'assemblea condominiale approverà con "benefici ed oneri a carico dei soli appartamenti" siti al primo piano dell'edificio condominiale gli interventi di isolamento termico e, pertanto, qualora gli stessi assicurino un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'intero edificio, gli stessi potranno beneficiare del *Superbonus* relativamente alle sole spese a carico dei condomini delle unità site al primo piano, sia con riferimento agli interventi trainanti che trainati, nel rispetto di tutte le condizioni ed adempimenti previste dalle sopra richiamate disposizioni.

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.

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 in base 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)**