

## Risposta n. 9

**OGGETTO:** Superbonus - villetta a schiera inserita nel contesto di un residence ed a cui si accede da un passo carraio privato comune a più abitazioni - Articolo 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, dovendo eseguire degli interventi riconducibili al *Superbonus* sulla propria villetta a schiera che risulta inserita nel contesto di un residence ed a cui si accede da un passo carraio privato comune a più abitazioni, chiede di sapere se può fruire della detrazione del 110 per cento ovvero, in alternativa, optare per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dai soggetti che hanno eseguito gli interventi o per la cessione del credito d'imposta.

### SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che, sebbene sia inserita nel contesto di un residence, la villetta a schiera vada considerata come edificio unifamiliare essendo, in ogni caso, di proprietà esclusiva, catastalmente distinta dalle altre e funzionalmente indipendente in quanto

destinata all'abitazione di un singolo nucleo familiare e ciò a prescindere dalla circostanza che l'accesso avvenga tramite un passo carraio privato, di accesso comune utilizzato anche dai proprietari delle altre villette.

Al riguardo, l'istante è dell'avviso che qualora le parti comuni a più unità immobiliari (che, di solito, contraddistinguono le abitazioni che fanno parte di un residence) non compromettono l'indipendenza funzionale delle singole villette (ciascuna delle quali risulta dotata di un proprio tetto, giardino, portone d'ingresso, numero civico e parcheggio), la villetta a schiera possa essere ricompresa tra gli edifici unifamiliari e non condominiali, consentendo al proprietario che vi esegue gli interventi di accedere al *Superbonus*.

#### **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 cd 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 cd. *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 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").

La maggiore aliquota del 110 per cento delle spese 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.

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

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

Le «unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari», alle quali la norma fa

riferimento, vanno individuate verificando la contestuale sussistenza del requisito della «indipendenza funzionale» e dell'«accesso autonomo dall'esterno», a nulla rilevando, a tal fine, che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio.

Nella circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato, in linea con quanto previsto dal citato decreto interministeriale 6 agosto 2020, che la presenza di un «accesso autonomo dall'esterno», presuppone, ad esempio, che «l'unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva».

Si è inteso, in tal modo, fornire sia pure a titolo esemplificativo, taluni criteri utili ai fini della qualificazione dell'immobile oggetto degli interventi agevolabili, costituendo l'«*accesso autonomo dall'esterno*» uno degli elementi caratterizzanti, ai fini della fruizione del Superbonus, spettante per interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico, nonché dell'opzione per la cessione o lo sconto in luogo della detrazione realizzati su edifici unifamiliari e unità immobiliari funzionalmente indipendenti.

Successivamente, il legislatore è intervenuto inserendo, in sede di conversione del decreto legge n. 104 del 2020 (cfr. legge 13 ottobre 2020, n. 126) all'articolo 119, il comma 1-bis ai sensi del quale «*Ai fini del presente articolo, per "accesso autonomo dall'esterno" si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva*».

A seguito di tale modifica normativa, pertanto, si può ritenere che una unità immobiliare abbia «*accesso autonomo dall'esterno*» qualora, ad esempio:

- all'immobile si accede direttamente da strada, pubblica, privata o in multiproprietà o da passaggio (cortile, giardino) comune ad altri immobili che affaccia su strada oppure da terreno di utilizzo comune, ma non esclusivo (ad esempio i

pascoli), non essendo rilevante la proprietà pubblica o privata e/o esclusiva del possessore dell'unità immobiliare all'accesso in questione;

- all'immobile si accede da strada privata di altra proprietà gravata da servitù di passaggio a servizio dell'immobile.

Nel caso di una "villetta a schiera", pertanto, si ha «accesso autonomo dall'esterno» qualora, ad esempio:

- la stessa sia situata in un comprensorio o in un parco di comproprietà con altri soggetti o alla stessa si accede dall'area di corte di proprietà comune usata anche per i posti auto;

- il cortile o il giardino su cui si affacciano gli ingressi indipendenti siano di proprietà esclusiva, anche se indivisa, dei proprietari delle singole unità immobiliari.

Nel caso di specie riferibile ad una villetta a schiera che risulta inserita nel contesto di un residence ed a cui si accede da un passo carraio privato comune a più abitazioni, nel presupposto che l'unità immobiliare su cui effettuare gli interventi sia funzionalmente indipendente nei termini sopra descritti, disponendo la stessa di un accesso autonomo dall'esterno comune ad altri immobili, si ritiene che l'istante possa, in presenza di tutti gli altri presupposti previsti dalla citata normativa di riferimento, accedere al *Superbonus*.

Per completezza si rileva che 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 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. 10

**OGGETTO:** Superbonus - Unità immobiliare funzionalmente indipendente e limiti di spesa applicabili - Articolo 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 è proprietario di due unità immobiliari, e relative pertinenze, facenti parte di un unico edificio, distintamente accatastate (categoria catastale A/3):

- la prima unità immobiliare è adibita ad abitazione principale e si sviluppa su due piani (piano terra e piano strada), e a piano terra, pertinenziali alla stessa, vi sono, una autorimessa (C/6) e una cantina (C/2);
- la seconda unità immobiliare, ad uso civile abitazione, si sviluppa su un solo piano (primo piano).

L'Istante precisa che le due unità abitative, sebbene poste una sopra l'altra nel contesto del medesimo edificio, sono "*funzionalmente indipendenti*", poiché dotate di un proprio impianto per l'acqua, per l'energia elettrica e di impianto di riscaldamento esclusivo, e dispongono di un accesso dalla strada indipendente: uno a servizio della abitazione principale (con accesso dal piano terra) e l'altro a servizio dell'abitazione a



disposizione (con accesso dal piano strada). Entrambe le unità abitative hanno un proprio numero civico. Non vi sono parti comuni alle predette unità abitative, fatta eccezione della copertura sovrastante l'edificio (tetto).

L'Istante intende eseguire, per ciascuna delle suddette unità abitative, interventi di riqualificazione energetica e di adeguamento antisismico, beneficiando delle detrazioni fiscali previste (c.d. *Superbonus* 110%). In particolare intende eseguire, per ciascuna delle suddette unità abitative possedute:

- il rifacimento della copertura dell'edificio (tetto), nel rispetto della normativa antisismica;
- posa del cappotto termico;
- sostituzione degli infissi e delle chiusure oscuranti;
- sostituzione dell'impianto termico di pertinenza esclusiva di ciascuna unità abitativa;
- installazione di un impianto fotovoltaico e relativo sistema di accumulo;
- installazione di una infrastruttura per la ricarica di veicoli elettrici.

L'Istante chiede se le detrazioni previste dall'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), siano applicabili alle predette due unità immobiliari poiché funzionalmente indipendenti e dotate ciascuna di accesso autonomo, ancorché appartenenti ad unico proprietario dell'edificio. Lo stesso chiede chiarimenti in ordine ai limiti di spesa applicabili.

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

L'Istante ritiene di poter fruire delle agevolazioni fiscali di cui all'art. 119 sopra citato per ciascuna unità abitativa posseduta nel rispetto dei limiti di spesa previsti dalla richiamata disposizione per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti.

#### **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 cd 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 cd. *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, 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").

La maggiore aliquota del 110 per cento delle spese 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.

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

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

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

Nella circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato, in linea con quanto previsto dal citato decreto interministeriale 6 agosto 2020, che la presenza di un «accesso autonomo dall'esterno», presuppone, ad esempio, che «l'unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva».

Si è inteso, in tal modo, fornire sia pure a titolo esemplificativo, taluni criteri

utili ai fini della qualificazione dell'immobile oggetto degli interventi agevolabili, costituendo l'«*accesso autonomo dall'esterno*» uno degli elementi caratterizzanti, ai fini della fruizione del *Superbonus*, spettante per interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico, nonché dell'opzione per la cessione o lo sconto in luogo della detrazione realizzati su edifici unifamiliari e unità immobiliari funzionalmente indipendenti.

Successivamente, il legislatore è intervenuto inserendo, in sede di conversione del decreto legge n. 104 del 2020 (cfr. legge 13 ottobre 2020, n. 126) all'articolo 119, il comma 1-bis ai sensi del quale «*Ai fini del presente articolo, per "accesso autonomo dall'esterno" si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva*».

A seguito di tale modifica normativa, pertanto, si può ritenere che una unità immobiliare abbia «*accesso autonomo dall'esterno*» qualora, ad esempio:

- all'immobile si accede direttamente da strada, pubblica, privata o in multiproprietà o da passaggio (cortile, giardino) comune ad altri immobili che affaccia su strada oppure da terreno di utilizzo comune, ma non esclusivo (ad esempio i pascoli), non essendo rilevante la proprietà pubblica o privata e/o esclusiva del possessore dell'unità immobiliare all'accesso in questione;

- all'immobile si accede da strada privata di altra proprietà gravata da servitù di passaggio a servizio dell'immobile.

Nel caso di una "villetta a schiera", pertanto, si ha «*accesso autonomo dall'esterno*» qualora, ad esempio:

- la stessa sia situata in un comprensorio o in un parco di comproprietà con altri soggetti o alla stessa si accede dall'area di corte di proprietà comune usata anche per i posti auto;

- il cortile o il giardino su cui si affacciano gli ingressi indipendenti siano di proprietà esclusiva, anche se indivisa, dei proprietari delle singole unità immobiliari.

Nel caso di specie, l'istante dichiara di essere proprietario di un edificio composto dalle seguenti unità immobiliari, "*funzionalmente indipendenti*", poiché dotate di un proprio impianto per l'acqua, per l'energia elettrica e di impianto di riscaldamento esclusivo, di cui:

- una unità immobiliare, adibita ad abitazione principale, che si sviluppa su due piani (piano terra e piano strada) e relative pertinenze quali un'autorimessa (C/6) e una cantina (C/2);
- una unità immobiliare, ad uso residenziale, che si sviluppa su un solo piano (primo piano).

Tali unità secondo quanto affermato dall'istante "*sebbene poste una sopra l'altra nel contesto del medesimo edificio,(...), dispongono di un accesso dalla strada indipendente: uno a servizio della abitazione principale (con accesso dal piano terra) e l'altro a servizio dell'abitazione a disposizione (con accesso dal piano strada). Entrambe le unità abitative hanno un proprio numero civico (...). Non vi sono parti comuni alle predette unità abitative, fatta eccezione della copertura sovrastante l'edificio (tetto)*".

Nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla normativa, ferma restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto (aspetti non oggetto della presente istanza di interpello) e nel presupposto che le unità immobiliari su cui effettuare gli interventi siano funzionalmente indipendente nei termini sopra descritti, si ritiene che l'istante possa accedere al *Superbonus* con riferimento alle descritte unità immobiliari ad uso residenziale.

Per quanto riguarda i limiti di spesa ammessi al *Superbonus* nel rimandare ai chiarimenti resi con la citata circolare n. 24/E del 2020 e con la risoluzione 28 settembre 2020, n. 60, si ribadisce che l'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito ciascuna unità abitativa funzionalmente indipendente posseduta e alle sue pertinenze (anche se accatastate separatamente) nella misura di:

- euro 50.000 per gli interventi di riqualificazione energetica di isolamento

termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro della unità abitativa;

- euro 30.000 per la sostituzione dell'impianto di climatizzazione;
- euro 96.000 per gli interventi antisismici per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali dell'edificio, ivi compresi quelli da eseguirsi sul "tetto";
- euro 54.545,45 per l'acquisto e la posa in opera di infissi e schermature solari;
- euro 48.000 per l'istallazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo;
- euro 3.000 per l'istallazione infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.

Resta inteso che per la verifica dei 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 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. 11**

**OGGETTO:** Superbonus - Interventi di riduzione del rischio sismico di un edificio demolito e ricostruito con aumento volumetrico- 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 rappresenta che intende demolire e ricostruire la propria abitazione, attualmente di classe energetica G e, per rispettare le distanze dai confini e per sfruttare al meglio la bioclimatica (classe energetica A4), l'unità immobiliare sarà spostata di sedime e presenterà una volumetria maggiore, per adeguamento antisismico e per esigenze personali della propria famiglia.

L'Istante chiede se, con l'entrata in vigore del decreto legge n. 76 del 2020 che ha modificato la definizione degli interventi di ristrutturazione edilizia, possa fruire "*dell'ecobonus del 110 per cento, del sismabonus e delle detrazioni fiscali del bonus casa per ristrutturazione edilizia*".

Precisa, al riguardo che "*il piano casa del [suo] comune prevede fino al raddoppio della cubatura edificabile per case costruite in classe energetica A4*".



## **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'istante ritiene di avere diritto a fruire delle richiamate agevolazioni.

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

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

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

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

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 di installazione di impianti fotovoltaici e di installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (cd. sconto in fattura).

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

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

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

In particolare, relativamente agli interventi prospettati nell'istanza di interpello, nella predetta circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato che l'agevolazione spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*".

Al riguardo si precisa che a seguito delle modifiche apportate dall'articolo 10, comma 1, lettera b, n. 2 del decreto legge 16 luglio 2020, n. 76 (cd. decreto "Semplificazione") rientrano tra gli interventi di ristrutturazione edilizia «*gli interventi*

*di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana (...)).*

Sul punto, la relazione illustrativa al decreto evidenzia che *«gli interventi di ristrutturazione ricostruttiva possono prevedere che l'edificio da riedificare presenti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche differenti rispetto a quello originario. Inoltre, allo scopo di coordinare l'attuale definizione della ristrutturazione ricostruttiva con le norme già presenti in altre discipline incidenti sull'attività edilizia, si precisa che il medesimo edificio può presentare quegli incrementi volumetrici necessari, oltre che per l'adeguamento alla normativa antisismica (già previsto dall'art. 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001), anche per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. È evidente l'obiettivo della norma di evitare che la previsione nei piani di rigenerazione urbana di incentivi volumetrici in caso di interventi di demolizione e ricostruzione porti, in realtà, a qualificare l'intervento come una nuova costruzione soggetta ad un differente regime giuridico (in termini di titolo edilizio richiesto, onerosità dello stesso, disposizioni generali applicabili, ecc.)».*

A seguito della modifica normativa intervenuta, per gli aspetti di interesse rilevanti in questa sede, dunque, gli interventi di demolizione e ricostruzione, nei termini sopra precisati, sono ricompresi nella lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del d.P.R. n. 380 del 2001, anche se non viene rispettata la sagoma e il sedime originari

dell'edificio demolito, e anche se l'intervento prevede un incremento volumetrico consentito dalle disposizioni normative urbanistiche o dagli strumenti urbanistici comunali.

Al riguardo, si ricorda che detta qualificazione inerente le opere edilizie spetta al Comune, o altro ente territoriale competente in materia di classificazioni urbanistiche, e deve risultare dal titolo amministrativo che autorizza i lavori per i quali il contribuente intende beneficiare di agevolazioni fiscali.

Nel caso di specie, il titolo abilitativo non è stato ancora richiesto e, pertanto, non risulta dimostrato se l'intervento di demolizione e ricostruzione che l'Istante intende effettuare rientri tra le opere di ristrutturazione edilizia definite dall'articolo 3, comma 1, lettera d) del d.P.R. n. 380 del 2001 (come modificato dal decreto legge n. 76 del 2020).

Ne consegue che laddove l'intervento di demolizione e ricostruzione in oggetto rientri tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui al citato articolo 3, comma 1, lettera d), del d.P.R. n. 380 del 2001, come risultante dal titolo amministrativo, e vengano effettuati interventi rientranti nel Superbonus o di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-*bis* del TUIR, l'Istante potrà fruire delle citate agevolazioni, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla normativa e fermo restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto (aspetti non oggetto della presente istanza di interpello). 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 DIRETTORE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**

## **Risposta n. 12**

**OGGETTO:** Superbonus - Interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico di un edificio con ampliamento: detraibilità delle spese riferibili alla parte esistente - Articolo 119, commi 1 e 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 rappresenta di essere proprietario di un immobile residenziale sul quale, nel 2019, ha iniziato lavori di ristrutturazione con ampliamento dell'edificio esistente, di efficientamento energetico e creazione di nuova autorimessa. Per le spese relative a tali interventi ha fruito della detrazione prevista dall'art. 16 *bis* del d.P.R. n. 917 del 1986 senza tener conto dei costi relativi alla "nuova costruzione" non ammessa in detrazione, come chiarito in diverse circolari dell'Agenzia delle entrate.

I lavori sull'immobile di cui sopra continueranno anche nel 2020.

L'Istante, a seguito dell'entrata in vigore del decreto legge n. 76 del 2020 che ha modificato la definizione degli interventi di ristrutturazione edilizia, chiede se:

- 1) possa detrarre integralmente i costi sostenuti senza cioè escludere la parte relativa alla "nuova costruzione";
- 2) in merito ai lavori di riqualificazione energetica del fabbricato di cui

all'allegato I Tabella 1 del Decreto Efficienza Energetica del 2020 che fissa in euro 1.000/mq la spesa massima per la zona climatica F, gli interventi che ricadono in questa fattispecie possano rientrare nel cd. Superbonus quale intervento trainante o perlomeno quale intervento trainato a seguito della coibentazione di oltre il 25 per cento della superficie disperdente dell'edificio originale e della sostituzione del generatore di calore con tipologia ammessa dal Superbonus; 3) l'intervento con ampliamento possa rientrare tra quelli che fruiscono del sismabonus poiché l'immobile si trova in zona sismica 3.

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

L'Istante ritiene che a seguito delle modifiche alla definizione di "ristrutturazione edilizia" prevista dal d.P.R. n. 380 del 2001 sia possibile considerare ai fini delle detrazioni per ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 16 bis del d.P.R. n. 917 del 1986, il totale delle spese sostenute per la ristrutturazione dell'immobile, senza decurtare la parte relativa alla "nuova costruzione".

Ritiene che tale possibilità possa valere anche per le spese relative ai lavori che beneficiano della detrazione per efficientamento energetico e per il sismabonus, e per gli interventi che possono godere del Superbonus di cui all'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020. Considera, infatti, che gli interventi di coibentazione di oltre il 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio e la sostituzione del generatore di calore rientrino tra gli interventi trainanti così come previsti dal citato articolo 119 rispettivamente alla lettera a) e c).

Infine, ritiene che, alla luce della nuova definizione di ristrutturazione, anche le spese relative ai lavori di ampliamento possano godere del sismabonus e, in tale ambito, ritiene di poter ottemperare in maniera tardiva alla presentazione del previsto "allegato A" di asseverazione delle classi di rischio sismico.

## PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera b), del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) di cui al decreto del Presidente della Repubblica 23 dicembre 1986, n. 917 prevede la possibilità di detrarre dall'IRPEF un importo pari al 36 per cento delle spese documentate, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative in materia edilizia).

Per effetto delle modifiche apportate, da ultimo, dall'articolo 1, comma 175, lettera b), n. 1), della legge 27 dicembre 2019, n. 160, all'articolo 16, comma 1, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, l'agevolazione spetta nella maggiore misura del 50 per cento e con il limite di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare per le spese sostenute tra il 26 giugno 2012 ed il 31 dicembre 2020.

Con la circolare 8 luglio 2020 n. 19/E in merito agli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui al predetto articolo 16-*bis* del TUIR, è stato ribadito che tale detrazione spetta per interventi eseguiti su singole unità immobiliari residenziali, di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze, accatastate o in via di accatastamento. Gli interventi devono essere eseguiti su edifici esistenti e non devono realizzare una nuova costruzione. Unica eccezione è rappresentata dalla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali.

Fermo restando che la qualificazione delle opere edilizie spetta al Comune, o altro ente territoriale competente in tema di classificazioni urbanistiche, ai fini della detrazione in commento dal titolo amministrativo rilasciato che autorizza i lavori deve risultare che non si tratta di un intervento di nuova costruzione.

La medesima circolare n. 19/E ha precisato che qualora la ristrutturazione avvenga senza demolizione dell'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione compete solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una "nuova costruzione". In tale caso il contribuente ha l'onere di mantenere distinte, in termini di fatturazione, le due tipologie di intervento (ristrutturazione e ampliamento) o, in alternativa, essere in possesso di un'apposita attestazione che indichi gli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento, rilasciata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione ovvero dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi. In caso di ristrutturazione con ampliamento di un box pertinenziale la detrazione spetta anche per le spese relative all'ampliamento a condizione che lo stesso sia funzionale alla creazione di un nuovo posto auto.

Ciò posto, con riferimento al quesito 1) atteso che come dichiarato dall'Istante gli interventi posti in essere sono di ristrutturazione con ampliamento dell'edificio esistente e nel presupposto che gli stessi siano inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. n. 380 del 2001 (TU dell'Edilizia), si ritiene che, come sopra precisato, l'Istante abbia diritto alle detrazioni previste dall'articolo 16-*bis* del TUIR (attualmente disciplinate dall'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013) solo per le spese riferibili alla parte esistente.

La precisazione fornita da ultimo con la citata circolare n. 19/E del 2020, in merito agli interventi di ristrutturazione senza demolizione dell'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, si ritiene ancora valida anche a seguito delle modifiche apportate dall'articolo 10, comma 1, lettera b), n. 2 del decreto legge 16 luglio 2020, n. 76 (cd. decreto "Semplificazione") al citato articolo 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. n. 380 del 2001 (TU dell'Edilizia). Ciò in quanto le richiamate modifiche, riguardano il diverso caso in cui siano realizzati interventi edilizi di "demolizione e successiva ricostruzione" di edifici esistenti.

In tale ultimo caso, a seguito della modifica normativa intervenuta gli interventi



di demolizione e ricostruzione, nei termini richiesti dalla norma, sono ricompresi nella lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del d.P.R. n. 380 del 2001, anche se non viene rispettata la sagoma e il sedime originari dell'edificio demolito, e anche se l'intervento prevede un incremento volumetrico consentito dalle disposizioni normative urbanistiche o dagli strumenti urbanistici comunali.

Con riferimento al quesito sub 2) si fa presente che 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.

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

In entrambi i casi, gli interventi devono essere realizzati:

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

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

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".

Nel caso di specie non è stato precisato se l'immobile sul quale si intendono effettuare gli interventi rientri tra quelli sopra elencati.

Pertanto, qualora l'immobile oggetto dell'istanza possieda le caratteristiche sopra evidenziate - nel rispetto dei requisiti tecnici previsti dal 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 del 6 agosto 2020<sup>32</sup> e di ogni altra condizione richiesta dalla norma che non sono oggetto della presente istanza di interpello - l'Istante potrà fruire del *Superbonus* relativamente alla coibentazione della superficie disperdente dell'edificio e della sostituzione del generatore di calore che intende effettuare.

Infine, con riferimento al quesito 3) relativo alla possibilità che l'intervento di ristrutturazione con ampliamento possa fruire del *Superbonus* si ritiene che nella fattispecie in esame, in cui i lavori di ristrutturazione sono iniziati nel 2019 e, come affermato nell'istanza non è stata presentata la prevista asseverazione delle classi di rischio, l'Istante non possa fruire dell'agevolazione.

Il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 9 gennaio 2020 n. 24, al comma 3 dell'articolo 3, precisa, infatti, che «...*il progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico e l'asseverazione di cui al comma 2, devono essere allegati alla Segnalazione certificata di inizio attività o alla richiesta di permesso di costruire, al momento della presentazione allo sportello unico competente di cui all'articolo 5 del citato decreto del Presidente della Repubblica, n. 380 del 2001, per i successivi adempimenti, tempestivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori*».

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. 14**

**OGGETTO:** Superbonus - Enti non commerciali - Opzione per la cessione o lo sconto in luogo delle detrazioni - Articolo 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**

La Parrocchia *Istante* dichiara di essere un ente non commerciale e di essere proprietaria di immobili ad uso residenziale di categoria catastale A/2 e, in particolare, di:

- 1) due alloggi che costituiscono il fabbricato utilizzati come abitazione dai religiosi che prestano servizio nella Parrocchia;
- 2) un alloggio posto all'ultimo piano del fabbricato adibito a scuola dell'infanzia parrocchiale, utilizzato come abitazione dalle religiose che operano nella scuola stessa, su cui grava la copertura di tutto il fabbricato che necessita di miglioramento sismico ed energetico oltre che opere di manutenzione ordinaria.

In merito a tali unità di natura residenziale (di cui ai punti 1 e 2), l'*Istante* intende beneficiare della cessione del credito o dello sconto in fattura previsti dall'articolo 121 del decreto legge n. 34 del 2020, "*in relazione agli interventi rientranti nei requisiti*

*definiti per il "Superbonus".*

In particolare, con riferimento all'immobile residenziale che ospita la scuola dell'infanzia parrocchiale (punto 2), intende effettuare anche altri interventi rientranti in quelli elencati nel comma 2 dell'articolo 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio ): *"recupero del patrimonio edilizio; efficienza energetica; recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti"*.

L'istante chiede di conoscere, con riferimento agli interventi sopra richiamati sugli immobili di cui ai punti 1 e 2, se possa beneficiare del citato articolo 121 del decreto Rilancio.

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

L'Istante ritiene di poter usufruire delle opzioni previste dall'articolo 121 del decreto rilancio, ossia di un *"contributo sotto forma di sconto in fattura sul corrispettivo dovuto"* o in alternativa, della *"cessione del credito di imposta di pari a ammontare"*.

### **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 all'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.

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).

Ai sensi del comma 15-bis del predetto articolo 119 del decreto Rilancio, le disposizioni agevolative in commento non si applicano, invece, alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 nonché alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico.

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:

- tutti gli interventi di efficientamento energetico indicati nell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 (cd. "*ecobonus*"), effettuati congiuntamente agli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, relativamente ai quali il *Superbonus* spetta nei limiti di detrazione o di spesa previsti da tale articolo per ciascun intervento;

- l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, e l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati con il *Superbonus*, effettuata congiuntamente agli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti nonché ad interventi antisismici e di riduzione del rischio sismico;

- 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, effettuata congiuntamente agli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti.

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 riferimento ai soggetti ammessi al *Superbonus*, si rappresenta che nel comma 9, lettera d-*bis*) dell'articolo 119 del decreto Rilancio viene stabilito che l'agevolazione si applica, tra l'altro, agli interventi effettuati dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS) di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460, dalle organizzazioni di volontariato (OdV) iscritte nei registri di cui alla legge 11 agosto 1991, n. 266, dalle associazioni di promozione sociale (APS) iscritte nei registri nazionali, regionali e delle province autonome di Trento e Bolzano previsti dall'articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 383.

Per detti soggetti, non essendo prevista alcuna limitazione espressa, il beneficio spetta per tutti gli interventi agevolabili, indipendentemente dalla categoria catastale e dalla destinazione dell'immobile oggetto degli interventi medesimi, ferma restando la necessità che gli interventi ammessi al *Superbonus* siano effettuati sull'intero edificio o sulle singole unità immobiliari.

Con riferimento al caso di specie, come illustrato, la norma non indica espressamente tra i soggetti beneficiari del *Superbonus* gli enti religiosi, i quali, pertanto, potranno fruire del *Superbonus* se rientrano anche tra i soggetti di cui alla lettera d-*bis*) del citato comma 9. Diversamente, tali enti potranno beneficiare del

*Superbonus* solo per le spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici in condominio, qualora partecipino alla ripartizione delle spese in qualità di condomino.

Pertanto, l'Istante non potrà avvalersi delle maggiori detrazioni previste dall'articolo 119 del decreto Rilancio, relativamente agli immobili posseduti.

Con riferimento alla possibilità di avvalersi delle opzioni disciplinate dal citato articolo 121 del decreto Rilancio per le spese sostenute per interventi diversi dal *Superbonus*, come chiarito anche dalla circolare n.24/E del 2020, si fa presente che, l'opzione può essere esercitata relativamente alle detrazioni spettanti per le spese per gli interventi di:

- recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettere a) e b), del TUIR. Si tratta, in particolare, degli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari nonché dei precedenti interventi e di quelli di manutenzione ordinaria effettuati sulle parti comuni degli edifici;

- efficienza energetica indicati nell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 quali, ad esempio, gli interventi di sostituzione degli impianti di riscaldamento o delle finestre comprensive di infissi, gli interventi sulle strutture o sull'involucro degli edifici, e quelli finalizzati congiuntamente anche alla riduzione del rischio sismico (*ecobonus*), compresi quelli che danno diritto al *Superbonus*;

- adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16 del medesimo decreto legge n. 63 del 2013 (*sismabonus*), compresi quelli che danno diritto al *Superbonus*. L'opzione può essere esercitata anche con riferimento alla detrazione spettante per l'acquisto delle "case antisismiche" (comma 1-*septies*);

- recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, per i quali spetta il cd. bonus facciate introdotto dalla legge di Bilancio 2020 (cfr. articolo 1, comma 219 e 220, della legge 27 dicembre 2019, n. 160).

Tuttavia, con riferimento agli interventi di cui all'art 16-*bis* del TUIR, comma 1 lett. a) e b) si osserva che la corrispondente detrazione spetta ai contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche, residenti o meno nel territorio dello Stato, che in base a un titolo valido possiedono o detengono immobili residenziali di qualsiasi categoria catastale e relative pertinenze, situati nel territorio dello Stato. Pertanto, le richiamate disposizioni non si applicano agli enti non commerciali.

Tali ultimi soggetti possono, invece, accedere alle detrazioni previste per gli interventi di efficienza energetica di cui all'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 (*ecobonus*), antisismici di cui all'articolo 16 del medesimo decreto legge n. 63 del 2013 (*sismabonus*), di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti di cui articolo 1, comma 219 e 220, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, i cui chiarimenti sono stati forniti con la circolare 8 luglio 2020, n. 19/E, la circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E, la risoluzione 25 giugno 2020, n. 34/E e circolare n. 31 maggio 2007, n. 36/E a cui si rinvia.

Ciò considerato, con riferimento al caso di specie, nel presupposto che la Parrocchia sia in possesso di tutti i requisiti e siano rispettate tutte condizioni previste per accedere alle agevolazioni sopra richiamate (ad esclusione di quelle riferite agli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-*bis* del Tuir che riguardano, come precisato, i contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche), l'istante potrà beneficiare delle opzioni previste dal comma 2, del medesimo articolo 121 del decreto Rilancio.

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. 15

**OGGETTO:** Superbonus - Situazione esistente all'inizio dei lavori - Articolo 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 fa presente che intende effettuare interventi edilizi su un immobile composto attualmente da 3 unità immobiliari disposte su due piani, aventi il medesimo proprietario e con ingresso comune.

L'istante precisa che la ristrutturazione, consistente, tra l'altro, nella fusione di due unità immobiliari, nella costruzione di una seconda scala, separazione degli accessi e frazionamento del giardino, porterebbe alla costituzione di due unità immobiliari accostate completamente indipendenti e con accessi autonomi su giardini di proprietà, da adibire rispettivamente a prima e seconda casa dell'istante, con passaggio, per il profilo dell'efficientamento energetico, dalla classe G alla classe A-A2.

L'istante chiede di potere fruire del *Superbonus* previsto dagli articoli 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34.

## **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

Ad avviso dell'istante, l'agevolazione sarebbe, applicabile ad entrambe le unità abitative, in quanto la situazione *post* intervento rispetterebbe i requisiti richiesti, atteso che le due unità risulterebbero indipendenti e con accessi separati su cortili di proprietà ed inoltre si tratterebbe di prima casa e seconda casa accostata con tipologia bifamiliare non in condominio.

## **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 cd. 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 cd. *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, 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").

La maggiore aliquota del 110 per cento delle spese 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.

Gli interventi ammessi all'agevolazione devono essere 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).

La circolare (paragrafo 1.1 "Condomini") chiarisce altresì che, tenuto conto della locuzione utilizzata dal legislatore riferita espressamente ai condomini e non alle parti comuni di edifici, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica prevista. In linea con quanto appena illustrato, in applicazione del dettato normativo contenuto nell'articolo 119 in esame, la circolare citata chiarisce che il *Superbonus* non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti.

In altri termini in tale ultima situazione non si costituisce un "condominio" in quanto per consolidata giurisprudenza la nascita del condominio si determina automaticamente, senza che sia necessaria alcuna deliberazione, nel momento in cui

più soggetti costruiscono su un suolo comune ovvero quando l'unico proprietario di un edificio ne cede a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento.

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

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

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

Nella circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato, in linea con quanto previsto dal citato decreto interministeriale 6 agosto 2020, che la presenza di un «accesso autonomo dall'esterno», presuppone, ad esempio, che «l'unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva».

Si è inteso, in tal modo, fornire sia pure a titolo esemplificativo, taluni criteri utili ai fini della qualificazione dell'immobile oggetto degli interventi agevolabili, costituendo l'«*accesso autonomo dall'esterno*» uno degli elementi caratterizzanti, ai fini della fruizione del *Superbonus*, spettante per interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico, nonché dell'opzione per la cessione o lo sconto in luogo della detrazione realizzati su edifici unifamiliari e unità immobiliari funzionalmente indipendenti.

Successivamente, il legislatore è intervenuto inserendo, in sede di conversione del decreto legge n. 104 del 2020 (cfr. legge 13 ottobre 2020, n. 126) all'articolo 119, il comma 1-bis ai sensi del quale *«Ai fini del presente articolo, per "accesso autonomo dall'esterno" si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva»*.

A seguito di tale modifica normativa, pertanto, si può ritenere che una unità immobiliare abbia *«accesso autonomo dall'esterno»* qualora, ad esempio:

- all'immobile si accede direttamente da strada, pubblica, privata o in multiproprietà o da passaggio (cortile, giardino) comune ad altri immobili che affaccia su strada oppure da terreno di utilizzo comune, ma non esclusivo (ad esempio i pascoli), non essendo rilevante la proprietà pubblica o privata e/o esclusiva del possessore dell'unità immobiliare all'accesso in questione;

- all'immobile si accede da strada privata di altra proprietà gravata da servitù di passaggio a servizio dell'immobile.

Sempre sotto il profilo oggettivo, 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, nelle ipotesi di accorpamento di più unità abitative, va valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante dagli stessi ai fini dell'applicazione delle predette detrazioni. Il medesimo criterio va applicato anche ai fini del *Superbonus*.

Ciò considerato, nel caso in esame, l'istante non può accedere al *Superbonus* atteso che l'attuale configurazione dell'immobile di proprietà dello stesso non appare

ric conducibile né al concetto di condominio, né a quello di edificio residenziale unifamiliare o di unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti.

Non rileva quindi la circostanza che al termine dei lavori sarà possibile individuare due unità indipendenti e con accessi separati su cortili di proprietà.

Resta fermo che, 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 a condizione che vengano effettuati tutti gli adempimenti richiesti.

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. 16

**OGGETTO:** Superbonus - Unità immobiliare "funzionalmente indipendente" e con "accesso autonomo dall'esterno" - Articolo 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 è proprietario di un edificio composto da:

- corpo 1, che ospita una unità abitativa con relativo tetto di pertinenza;
- corpo 2 disposto su due livelli che ospita una unità abitativa al piano terra e un'altra unità al piano primo.

Le tre unità residenziali sono "*funzionalmente indipendenti*" e con accessi tramite portoncini blindati autonomi, tutti prospicienti sull'ambito esterno comune dal quale si accede alla pubblica via tramite un cancello pedonale e due carrai.

Le due unità residenziali del secondo corpo sono date in uso, con regolare contratto, a terzi i quali vorrebbero eseguire interventi di risparmio energetico delle due unità in oggetto, isolando la facciata e la copertura, accedendo singolarmente in qualità di persone fisiche detentrici degli immobili alle detrazioni fiscali del 110%. L'Istante intende effettuare gli stessi interventi anche sulla unità del primo corpo, e

chiede, pertanto, se possa fruire della detrazione fiscale del 110% unicamente per quest'ultima unità, in qualità di proprietario

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

L'interpellante ritiene che le tre unità possano considerarsi unifamiliari in quanto funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo da un ambito esterno, che potrebbe essere denominato cortile.

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

In via preliminare, si precisa che l'articolo 11, comma 1, lettera a), della legge 27 luglio 2000, n. 212 (cd. Statuto dei diritti del contribuente), come modificato dall'articolo 1, comma 1, del decreto legislativo 24 settembre 2015, n. 156, dispone che *«il contribuente può interpellare l'Amministrazione finanziaria per ottenere una risposta riguardante fattispecie concrete e personali relativamente a:*

*a) l'applicazione delle disposizioni tributarie, quando vi sono condizioni di obiettiva incertezza sulla corretta interpretazione di tali disposizioni e la corretta qualificazione di fattispecie alla luce delle disposizioni tributarie applicabili alle medesime, ove ricorrano condizioni di obiettiva incertezza».*

Il presente parere viene pertanto formulato solo con specifico riferimento alla posizione dell'istante, sulla base di quanto dallo stesso dichiarato, atteso che i soggetti terzi a cui nell'istanza si fa indirettamente riferimento, non risultano aver appositamente delegato l'istante alla presentazione dell'interpello per loro conto tramite un'apposita procura, generale o speciale (articolo 63 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600).

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 cd 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 cd. *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, 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").

La maggiore aliquota del 110 per cento delle spese 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.

Gli interventi ammessi all'agevolazione devono essere 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 edificio unifamiliare si intende un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno.

Come chiarito nella circolare 24/E, le «*unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari*», alle quali la norma fa riferimento, vanno individuate verificando la contestuale sussistenza del requisito della «*indipendenza funzionale*» e dell'«*accesso autonomo dall'esterno*», a nulla rilevando, a tal fine, che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio.

Successivamente, il legislatore è intervenuto inserendo, in sede di conversione del decreto legge n. 104 del 2020 (cfr. legge 13 ottobre 2020, n. 126) all'articolo 119, il comma 1-bis ai sensi del quale «*Ai fini del presente articolo, per "accesso autonomo dall'esterno" si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva*».

A seguito di tale modifica normativa, pertanto, si può ritenere che una unità immobiliare abbia «*accesso autonomo dall'esterno*» qualora, ad esempio:

- all'immobile si accede direttamente da strada, pubblica, privata o in multiproprietà o da passaggio (cortile, giardino) comune ad altri immobili che affaccia su strada oppure da terreno di utilizzo comune, ma non esclusivo (ad esempio i pascoli), non essendo rilevante la proprietà pubblica o privata e/o esclusiva del possessore dell'unità immobiliare all'accesso in questione;
- all'immobile si accede da strada privata di altra proprietà gravata da servitù di

passaggio a servizio dell'immobile.

Inoltre, ai sensi del comma 10 dell'articolo 119, spetta ai contribuenti persone fisiche relativamente alle spese sostenute per interventi realizzati su massimo due unità immobiliari. Tale limitazione non si applica, invece, alle spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

Nel caso di specie, l'istante dichiara di essere proprietario di un edificio composto da due "corpi" affiancati di cui uno ospita l'unità immobiliare residenziale, sulla quale l'istante intende effettuare interventi di risparmio energetico, mentre l'altro corpo ospita due unità immobiliari (ad uso abitativo) concesse in uso a terzi. Al riguardo, si ritiene che, nel presupposto che l'unità immobiliare in questione sia "funzionalmente indipendente" e disponga di un "accesso autonomo dall'esterno", nei termini sopra descritti, possa, in presenza di tutti gli altri presupposti previsti dalla citata normativa di riferimento, accedere al *Superbonus*.

Per completezza si osserva che, con riferimento al caso di unità immobiliari locate o in comodato, con risposta ad una FAQ inserita nella sezione aree tematiche sul *Superbonus* presente sul sito dell'agenzia delle entrate è stato chiarito che una persona fisica che detiene l'unità immobiliare in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, può fruire del *Superbonus*, nel rispetto di ogni altro requisito richiesto dalle norme agevolative, a prescindere dal fatto che il proprietario dell'immobile abbia o meno fruito del *Superbonus* per interventi effettuate su altre due unità immobiliari.

Si rileva, infine, che 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 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. 17**

**OGGETTO:** Superbonus - Interventi antisismici di demolizione e ricostruzione, realizzati su immobili censiti al catasto fabbricati C/2 e F/2 - 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 fa presente che intende effettuare un intervento su alcuni immobili di proprietà in zona sismica 3S, comportanti un miglioramento sismico minimo di due classi.

Gli immobili oggetto dell'intervento sono: un'unità accatastata alla categoria catastale C/2 (pertinenza di un'abitazione categoria catastale A/3) ed un fabbricato collabente accatastato come F/2.

L'intervento che intende effettuare consiste nella demolizione e ricostruzione dell'unità C/2 e parte dell'unità F/2, al fine di realizzare un unico immobile di categoria A/3 (con volumetria inferiore alla somma delle due unità immobiliari esistenti prima degli interventi).

L'istante chiede se possa beneficiare dell'agevolazione prevista dall'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 (cd. "*Superbonus*") per gli interventi antisismici sugli

immobili di categoria C/2 ed F/2.

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

L'istante ritiene che le opere di demolizione e ricostruzione con volumetria inferiore a quella degli immobili di partenza siano da considerarsi opere di conservazione del patrimonio edilizio esistente. Ritiene, quindi, che l'intervento descritto con la creazione di un'unità di tipo residenziale, possa fruire del "*Superbonus*" del decreto rilancio, su un importo pari ad euro 96.000,00, con riferimento ad entrambi gli immobili.

### **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 all'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.

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*).

Ai sensi del comma 15-*bis* del predetto articolo 119 del decreto Rilancio, le disposizioni agevolative in commento non si applicano, invece, alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 nonché alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico.

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.

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

Relativamente alle detrazioni disciplinate nei richiamati articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013, nella circolare 8 luglio 2020 n. 19/E è stato ribadito che tali detrazioni spettano anche per le spese sostenute per interventi realizzati su immobili classificati nella categoria catastale F/2 ("*unità collabenti*") in quanto, pur



trattandosi di una categoria riferita a fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito, gli stessi possono essere considerati come edifici esistenti, trattandosi di manufatti già costruiti e individuati catastalmente.

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

Per completezza si osserva inoltre che per beneficiare del *Superbonus* in relazione ad interventi antisismici su un fabbricato diruto l'immobile oggetto degli interventi deve risultare classificato come "unità collabente" e, dunque, iscritto nel Catasto fabbricati alla data di richiesta del titolo abilitativo dal quale deve inoltre, risultare che l'intervento sia di recupero del patrimonio edilizio.

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*, 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.

A fini dell'individuazione dei limiti di spesa nel caso in cui gli interventi comportino l'accorpamento di più unità immobiliari o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa 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 va valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante dagli stessi ai fini dell'applicazione delle predette detrazioni. Il medesimo criterio va applicato anche ai fini del *Superbonus*.

Ai fini della verifica dei limiti di spesa, occorre considerare il numero delle unità

immobiliari censite nel Catasto Fabbricati all'inizio dei lavori. In particolare, nel caso di interventi di cui al comma 4 dell'articolo 119, ai fini del *Superbonus*, la spesa ammissibile è di euro 96.000 per ciascuna delle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati all'inizio dei lavori.

In particolare, la predetta circolare n. 24/E precisa che l'agevolazione spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione inquadrabili nella categoria della "*ristrutturazione edilizia*" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera *d*), del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Al riguardo si precisa che a seguito delle modifiche apportate dall'articolo 10, comma 1, lettera b, n. 2 del decreto legge 16 luglio 2020, n. 76 (cd. decreto "Semplificazione") rientrano tra gli interventi di ristrutturazione edilizia *«gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana»*.

Sul punto, la relazione illustrativa al decreto evidenzia che *«gli interventi di ristrutturazione ricostruttiva possono prevedere che l'edificio da riedificare presenti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e ipologiche differenti rispetto a quello originario. Inoltre, allo scopo di coordinare l'attuale definizione della ristrutturazione ricostruttiva con le norme già presenti in altre discipline incidenti sull'attività edilizia, si precisa che il medesimo edificio può presentare quegli incrementi volumetrici necessari, oltre che per l'adeguamento alla normativa antisismica (già previsto dall'art. 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001), anche per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei*

*soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. È evidente l'obiettivo della norma di evitare che la previsione nei piani di rigenerazione urbana di incentivi volumetrici in caso di interventi di demolizione e ricostruzione porti, in realtà, a qualificare l'intervento come una nuova costruzione soggetta ad un differente regime giuridico (in termini di titolo edilizio richiesto, onerosità dello stesso, disposizioni generali applicabili, ecc.)».*

A seguito della modifica normativa intervenuta, per gli aspetti di interesse rilevanti in questa sede, dunque, gli interventi di demolizione e ricostruzione, nei termini sopra precisati, sono ricompresi nella lettera *d)* del comma 1 dell'articolo 3 del d.P.R. n. 380 del 2001.

Al riguardo, si ricorda che detta qualificazione inerente le opere edilizie spetta al Comune, o altro ente territoriale competente in materia di classificazioni urbanistiche, e deve risultare dal titolo amministrativo che autorizza i lavori per i quali il contribuente intende beneficiare di agevolazioni fiscali.

Con riferimento al quesito posto dall'*Istante* in ordine alla possibilità di fruire del *Superbonus* anche nel caso in cui l'intervento di demolizione e ricostruzione sia realizzato su immobili accatastati C/2 e parte dell'unità F/2, che solo al termine dei lavori diverrà edificio residenziale di categoria A/3, si fa presente quanto segue.

Laddove l'intervento di demolizione e ricostruzione rientri tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui al citato articolo 3, comma 1, lettera *d)*, del d.P.R. n. 380 del 2001, e tale circostanza risulti dal titolo amministrativo, e vengano effettuati interventi antisismici rientranti nel *Superbonus* su immobili esistenti, iscritti nel Catasto Fabbricati (C/2 e F/2), l'*Istante* potrà fruire delle citate agevolazioni, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla normativa e fermo restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto (aspetti non 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 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. 21**

**OGGETTO:** Superbonus - Unità immobiliare a destinazione residenziale - Articolo 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 fa presente di essere proprietario di un edificio composto dalle seguenti unità immobiliari "*funzionalmente indipendenti*":

- 1 unità immobiliare residenziale dotata di accesso autonomo dall'esterno (direttamente dalla strada pubblica);
- 1 unità immobiliare dotata di accesso autonomo dall'esterno, ad uso ufficio (categoria catastale A/10);
- 1 unità immobiliare dotata di accesso autonomo dall'esterno, adibita a cabina elettrica (categoria catastale D/1) di cui l'istante, pur essendone proprietario, non ne ha il possesso in quanto sulla stessa è stata costituita una servitù (diritto reale) a favore di ENEL.

L'istante chiede chiarimenti in merito all'individuazione della tipologia di unità immobiliare rilevante ai fini dell'applicazione degli articoli 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, e della quantificazione dei relativi limiti di spesa applicabili.

## **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'istante ritiene che, trattandosi di un'unica unità immobiliare a destinazione residenziale, di proprietà esclusiva, "*funzionalmente indipendente*", che dispone di un accesso autonomo dall'esterno (direttamente dalla pubblica via), destinata all'abitazione di un singolo nucleo familiare all'interno dell'edificio, la stessa rientri nella definizione di edificio unifamiliare potendo fruire della relativa disciplina per i limiti di spesa previsti per tale fattispecie (limitatamente all'unità immobiliare residenziale e alle parti comuni quali copertura e facciate con i limiti previsti per una unità immobiliare).

## **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 cd 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 cd. *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, 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").

La maggiore aliquota del 110 per cento delle spese 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.

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

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

Le «unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari», alle quali la norma fa



riferimento, vanno individuate verificando la contestuale sussistenza del requisito della «indipendenza funzionale» e dell'«accesso autonomo dall'esterno», a nulla rilevando, a tal fine, che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio.

Nella circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato, in linea con quanto previsto dal citato decreto interministeriale 6 agosto 2020, che la presenza di un «accesso autonomo dall'esterno», presuppone, ad esempio, che «l'unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva».

Si è inteso, in tal modo, fornire sia pure a titolo esemplificativo, taluni criteri utili ai fini della qualificazione dell'immobile oggetto degli interventi agevolabili, costituendo l'«*accesso autonomo dall'esterno*» uno degli elementi caratterizzanti, ai fini della fruizione del *Superbonus*, spettante per interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico, nonché dell'opzione per la cessione o lo sconto in luogo della detrazione realizzati su edifici unifamiliari e unità immobiliari funzionalmente indipendenti.

Successivamente, il legislatore è intervenuto inserendo, in sede di conversione del decreto legge n. 104 del 2020 (cfr. legge 13 ottobre 2020, n. 126) all'articolo 119, il comma 1-bis ai sensi del quale «*Ai fini del presente articolo, per "accesso autonomo dall'esterno" si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva*».

A seguito di tale modifica normativa, pertanto, si può ritenere che una unità immobiliare abbia «*accesso autonomo dall'esterno*» qualora, ad esempio:

- all'immobile si accede direttamente da strada, pubblica, privata o in multiproprietà o da passaggio (cortile, giardino) comune ad altri immobili che affaccia su strada oppure da terreno di utilizzo comune, ma non esclusivo (ad esempio i

pascoli), non essendo rilevante la proprietà pubblica o privata e/o esclusiva del possessore dell'unità immobiliare all'accesso in questione;

- all'immobile si accede da strada privata di altra proprietà gravata da servitù di passaggio a servizio dell'immobile.

Con riferimento al caso di specie, l'istante dichiara di essere proprietario di un edificio composto da 3 unità immobiliari, "*funzionalmente indipendenti*", di cui:

- una a destinazione residenziale, con accesso autonomo dall'esterno direttamente da strada pubblica;
- una ad uso ufficio (categoria catastale A/10);
- una adibita a cabina elettrica (categoria catastale D/1) di cui l'istante, pur essendo proprietario, "*non ne ha il possesso in quanto sulla stessa è costituita una servitù (diritto reale) a favore di ENEL*".

Nel presupposto che l'unità immobiliare a destinazione residenziale, sia «funzionalmente indipendente» e quindi dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva e disponga di un accesso autonomo dall'esterno, nei termini sopra descritti, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla normativa e ferma restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto (aspetti non oggetto della presente istanza di interpello), l'Istante potrà accedere al *Superbonus* con riferimento all'unità immobiliare ad uso residenziale.

Diversamente, le altre unità immobiliari che compongono l'edificio e di cui lo stesso istante è proprietario non si configurano come unità immobiliari residenziali e pertanto non possono accedere al *Superbonus*.

Resta inteso che per la verifica dei 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 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. 24

**OGGETTO:** Superbonus - interventi di ristrutturazione con ampliamento del volume riscaldato senza demolizione ed interventi di efficientamento energetico 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* fa presente di essere proprietario di un'abitazione unifamiliare "*funzionalmente indipendente*" con accesso esclusivo da via pubblica, sulla quale intende effettuare un intervento di ristrutturazione senza demolizione e con "ampliamento del volume riscaldato" e contestualmente interventi di efficientamento energetico (cappotto esterno, pompa di calore e fotovoltaico) sulla porzione di abitazione esistente che porteranno ad un miglioramento di due classi energetiche dell'immobile.

L'*Istante* chiede chiarimenti in merito alla possibilità di fruire per gli interventi descritti della detrazione prevista dall'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 (decreto rilancio).

### SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene di poter accedere ai benefici del *Superbonus* per la ristrutturazione di un immobile senza demolizione e con ampliamento. Lo stesso ritiene che la detrazione compete unicamente per le spese riferibili alla sola parte esistente e che le spese relative alla parte impiantistica (a servizio anche della porzione in ampliamento) andranno ripartite in modo proporzionale.

#### **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 all'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.

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").

Ai sensi del comma 15-bis del predetto articolo 119 del decreto Rilancio, le disposizioni agevolative in commento non si applicano, invece, alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 nonché alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico.

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:

- tutti gli interventi di efficientamento energetico indicati nell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 (cd. "*ecobonus*"), effettuati congiuntamente agli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, relativamente ai quali il *Superbonus* spetta nei limiti di detrazione o di spesa previsti da tale articolo per ciascun intervento;

- l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, e l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati con il *Superbonus*, effettuata congiuntamente agli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti nonché ad interventi antisismici e di riduzione del rischio sismico;

- 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, effettuata congiuntamente agli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti.

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"

In particolare, relativamente agli interventi prospettati nell'istanza di interpello, la predetta circolare n. 24/E del 2020 a cui si rinvia, chiarisce che 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. 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", come sopra riferito, 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 l'Attestato di prestazione energetica (Ape), 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.

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

Con riferimento all'installazione di impianti fotovoltaici si osserva inoltre che il predetto articolo 119, comma 5, prevede che *«la detrazione di cui all'articolo 16-bis, comma 1, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, spetta, per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, nella misura del 110 per cento, fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a euro 48.000»* e riguarda l'installazione di sistemi solari fotovoltaici su edifici così come definiti *«ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412»*. Il citato articolo 16-bis, comma 1 prevede, tra l'altro, alla lettera *d)* che tra gli edifici, sui quali può essere installato il sistema solare fotovoltaico vi è

anche l' «*edificio di nuova costruzione*».

Ciò considerato, ai fini del Superbonus gli interventi, ad eccezione dell'impianto fotovoltaico, devono riguardare comunque edifici o unità immobiliari "*esistenti*", non essendo agevolati gli interventi realizzati in fase di nuova costruzione.

Con la circolare 8 luglio 2020 n. 19/E in merito agli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui al predetto articolo 16-*bis* del TUIR, è stato ribadito che qualora la ristrutturazione avvenga senza demolizione dell'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione compete solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una "nuova costruzione". In tale caso il contribuente ha l'onere di mantenere distinte, in termini di fatturazione, le due tipologie di intervento (ristrutturazione e ampliamento) o, in alternativa, essere in possesso di un'apposita attestazione che indichi gli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento, rilasciata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione ovvero dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi.

I richiamati chiarimenti si rendono applicabili anche agli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico e per quelli finalizzati al risparmio energetico rilevanti ai fini dell'accesso al *Superbonus*.

Pertanto, eccetto l'ipotesi dell'installazione dell'impianto fotovoltaico, che può essere effettuata anche su edificio di nuova costruzione, nell'ipotesi in cui la ristrutturazione avvenga senza demolizione dell'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione compete solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una "*nuova costruzione*".

Con riferimento al caso di specie, pertanto, si ritiene che, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla normativa agevolativa (tra cui anche il raggiungimento degli obiettivi energetici sull'edificio risultante dall'intervento) e ferma restando l'effettuazione di ogni adempimento previsto, l'*Istante* possa fruire, con riferimento agli interventi riconducibili all'efficientamento energetico, delle maggiori agevolazioni previste dal *Superbonus* per le spese sostenute relative alla parte esistente con

esclusione, quindi, delle spese riferite all'ampliamento. Con riferimento, invece, all'installazione dell'impianto fotovoltaico il *Superbonus* spetta sull'intera spesa sostenuta, nei limiti previsti dalla norma, a nulla rilevando che il predetto impianto sia a servizio anche della parte ampliata.

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. 43**

**OGGETTO:** Superbonus - riqualificazione energetica globale di un edificio (articolo 1, comma 344 della legge n. 296 del 2006) - 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* fa presente di essere proprietario di un edificio unifamiliare funzionalmente indipendente dotato di impianto di riscaldamento autonomo.

Lo stesso intende effettuare i seguenti interventi:

- sostituzione dell'impianto di riscaldamento con un generatore dotato di pompa di calore, con conseguente aumento di due classi energetiche;
- riqualificazione energetica globale del fabbricato "*con interventi sull'involucro dell'edificio riscaldato (pareti, finestre, tetti e pavimenti)*", così come definiti dall'articolo 1, comma 344 della legge n. 296 del 2006. L'*Istante* chiede se, ai fini della del *Superbonus ex* articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), l'intervento di riqualificazione energetica globale del fabbricato possa essere considerato come intervento trainato.

## **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'Istante ritiene che i due descritti interventi possano rientrare nel *Superbonus*, fruendo di autonoma valutazione e, pertanto, i rispettivi limiti di spesa (30.000 euro e 90.909,09 euro) possono essere sommati.

### **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 all'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.

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).

Ai sensi del comma 15-bis del predetto articolo 119 del decreto Rilancio, le disposizioni agevolative in commento non si applicano, invece, alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 nonché alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico.

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:

- tutti gli interventi di efficientamento energetico indicati nell'articolo 14 del



decreto legge n. 63 del 2013 (cd. *ecobonus*), effettuati congiuntamente agli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, relativamente ai quali il *Superbonus* spetta nei limiti di detrazione o di spesa previsti da tale articolo per ciascun intervento;

- l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, e l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati con il *Superbonus*, effettuata congiuntamente agli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti nonché ad interventi antisismici e di riduzione del rischio sismico;

- 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, effettuata congiuntamente agli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti.

La maggiore aliquota, inoltre, si applica solo se gli interventi "trainati" sopraelencati 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

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".

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.

In relazione al caso in esame si rappresenta che la detrazione, spettante nella misura del 110 per cento delle spese sostenute, si riferisce ai singoli interventi agevolabili e deve intendersi riferito, all' edificio unifamiliare o alla unità immobiliare funzionalmente indipendente oggetto dell'intervento e, pertanto, andrà suddiviso tra i soggetti detentori o possessori dell'immobile che partecipano alla spesa in ragione dell'onere da ciascuno effettivamente sostenuto e documentato.

Nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa detraibile sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati.

Ciò considerato gli interventi indicati nell'articolo 1, comma 344 della legge n. 296 del 2006 sono quelli *«di riqualificazione energetica di edifici esistenti, che conseguono un valore limite di fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale inferiore di almeno il 20 per cento rispetto ai valori riportati nell'allegato C, numero 1), tabella 1, annesso al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192»*.

Relativamente agli interventi indicati nell'articolo 1, comma 344 della legge n. 296 del 2006, con la circolare n. 36/E del 2007 è stato, precisato che data l'assenza di

specifiche indicazioni normative, si deve ritenere che la categoria degli "*interventi di riqualificazione energetica*" comprenda qualsiasi intervento, o insieme sistematico di interventi, che incida sulla prestazione energetica dell'edificio, realizzando la maggior efficienza energetica richiesta dalla norma. L'intervento di cui al citato comma 344, pertanto, comprendendo qualsiasi intervento di efficienza energetica ed essendo inteso come un unicum, non distingue tra interventi trainanti e trainati come previsto dal *Superbonus*. Lo stesso può quindi essere ammesso esclusivamente come intervento a sé stante e non in combinazione con altri, come indicato anche nella circolare 19/E dell'8 luglio 2020, secondo cui la scelta di agevolare un intervento, ai sensi del comma 344, impedisce al contribuente di fruire, per il medesimo intervento o anche per parti di esso, delle altre agevolazioni.

Con riferimento al caso di specie, il *Superbonus* non spetta, pertanto, sulle spese per un intervento di riqualificazione energetica globale del fabbricato ai sensi del comma 344 della legge n. 296 del 2006, costituendo quest' ultimo un intervento a sé stante nei termini sopra descritti. 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. 58**

**OGGETTO:** Superbonus - edificio composto da due unità immobiliari di cui rispettivamente la piena proprietà e la nuda proprietà appartengono ad un unico soggetto - Articolo 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 è pieno proprietario di una delle due unità immobiliari (ad uso abitazione) facenti parte di un unico edificio. L'altra unità immobiliare è detenuta dall'Istante a titolo in nuda proprietà (con usufrutto a favore del padre).

L'Istante intende eseguire sull'intero fabbricato costituito dalle descritte unità immobiliari *"interventi di miglioramento sismico quale rinforzo sulle murature d'ambito con betoncino armato, realizzazione di una nuova copertura con orditura portante in legno, realizzazione di opportune sottofondazioni ed altre opere strutturali che faranno innalzare la classe sismica dell'intero fabbricato di due categorie strutturali. Inoltre prevede di realizzare cappotto esterno con sostituzione di parte dei serramenti esterni e il rifacimento di una porzione dell'impianto termico"*.

L'Istante chiede se può fruire della detrazione di cui all'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (cd. *Superbonus*) e dell'opzione per la cessione del

credito di imposta ai sensi dell'articolo 121 del medesimo decreto.

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

L'Istante ritiene di poter beneficiare insieme al padre (quest'ultimo per l'unità immobiliare di cui è usufruttuario) del *Superbonus* e che tali spese possano essere ripartite al 50 per cento tra i due soggetti con separate fatture intestate singolarmente a ciascuno di loro. Lo stesso precisa che verranno mantenute distinte le fatture relative alla riduzione del rischio sismico da quelle riferite al miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio.

Ritiene, infine, di poter fruire della cessione del credito di imposta ai sensi dell'articolo 121 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.

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.

Da ultimo si fa presente, che l'articolo 1, comma 66, lettera a), n. 1) della legge

30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021) ha modificato l'articolo 119 del *decreto Rilancio*, prevedendo che il *Superbonus* si applica alle spese sostenute fino al 30 giugno 2022 e che, per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo.

La successiva lett. m) del citato articolo 1, comma 66, della legge di bilancio 2021 ha, inoltre, inserito nel medesimo articolo 119 del decreto Rilancio il comma 8-bis ai sensi del quale *«Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera a), per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.»*. Il comma 67, del citato articolo 1 della legge di bilancio 2021 ha inserito nell'articolo 121 del *decreto Rilancio* il comma 7-bis, ai sensi del quale le sopra richiamate disposizioni *«si applicano anche ai soggetti che sostengono, nell'anno 2022, spese per gli interventi individuati dall'articolo 119»*. L'articolo 1, comma 74 della citata legge di bilancio 2021 prevede che l'efficacia delle sopra richiamate proroghe di cui *«ai commi da 66 a 72 resta subordinata alla definitiva approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea»*.

Con riferimento alla applicazione del *Superbonus*, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione 28 settembre 2020, n. 60/E, e da ultimo con la circolare 22 dicembre n. 30/E, cui si rinvia per ulteriori approfondimenti.

Relativamente ai quesiti posti dall'Istante si fa presente che il *Superbonus* spetta a fronte del sostenimento delle spese relative agli interventi finalizzati alla efficienza energetica nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici previsti nei commi 1 e 4 del predetto articolo 119 del decreto Rilancio (cd. interventi "trainanti") nonché agli 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").

Nella citata circolare n. 24/E del 2020, è stato chiarito che tenuto conto della locuzione utilizzata dal legislatore nell'articolo 119, comma 9, lett.a), del decreto Rilancio - riferita espressamente ai «condomini» e non alle "parti comuni" di edifici - ai fini dell'applicazione del *Superbonus* l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica prevista dagli articoli da 1117 a 1139 del codice civile; pertanto, il *Superbonus* non spetta con riferimento ad interventi realizzati su edifici composti da più unità immobiliari di un unico proprietario o comproprietari.

Va, tuttavia, precisato che la lett. n), del citato comma 66 dell'articolo 1 della legge di bilancio 2021 ha modificato il predetto comma 9, lett. a) dell'articolo 119 del decreto Rilancio, prevedendo che il *Superbonus* si applica anche agli interventi effettuati *«dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche»*.

Per effetto della modifica sopra indicata, pertanto, l'agevolazione spetta anche se gli interventi sono realizzati su edifici non in condominio in quanto composti da più unità immobiliari (fino a 4) di un unico proprietario o comproprietari. Nel caso di specie, l'edificio è composto da due unità immobiliari di cui l'Istante è titolare, rispettivamente, della piena proprietà e della nuda proprietà. Pertanto, potrà accedere, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla normativa e ferma restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto (aspetti non oggetto della presente istanza di interpello) alla agevolazione in esame.

Si segnala inoltre che, nella circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato che nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione è costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati. Ciò implica, in sostanza, che qualora,



come prospettato nell'istanza di interpello, siano realizzati "*interventi di miglioramento sismico quale rinforzo sulle murature d'ambito con betoncino armato, realizzazione di una nuova copertura con orditura portante in legno, realizzazione di opportune sottofondazioni ed altre opere strutturali che faranno innalzare la classe sismica dell'intero fabbricato di due categorie strutturali. Inoltre prevede di realizzare cappotto esterno con sostituzione di parte dei serramenti esterni e il rifacimento di una porzione dell'impianto termico*" il limite massimo di spesa ammesso al *Superbonus* sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi a condizione, tuttavia, che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti. A tal riguardo si rammenta inoltre che, così come chiarito con la circolare n. 30/E del 2020, la sostituzione dei serramenti, rappresenta un intervento autonomo a fronte dei quali è possibile fruire dell'ecobonus di cui all'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013. Pertanto, in base al richiamo contenuto nel comma 2 dell'articolo 119 del decreto Rilancio al citato articolo 14, il predetto intervento è ammesso al *Superbonus*, quale intervento trainato nel rispetto delle condizioni e dei limiti stabiliti nel comma 3 del medesimo articolo 119, se eseguiti congiuntamente agli interventi trainanti e sempreché assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche o, ove non possibile il conseguimento della classe energetica più alta.

L'importo massimo di detrazione spettante andrà suddiviso tra i soggetti detentori o possessori dell'immobile che partecipano alla spesa in ragione dell'onere da ciascuno effettivamente sostenuto e documentato.

Per completezza si rileva che 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 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. 60**

**OGGETTO:** Superbonus - soggetto fiscalmente non residente - articolo 11 decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio in vigore al 31/12/2020)

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

**QUESITO**

L'istante dichiara di essere proprietaria in Italia esclusivamente di una abitazione sulla quale intende effettuare alcuni lavori ammessi alla agevolazione prevista dall'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 (cd. Superbonus).

Ciò posto, chiede se, in qualità di non residente, possa optare per la cessione del credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante, ai sensi dell'articolo 121 del medesimo decreto legge sebbene sia titolare solo del reddito relativo all'immobile su cui si effettueranno gli interventi agevolabili.

**SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'istante si limita ad affermare di poter fruire dell'agevolazione in esame.

**PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Preliminarmente si osserva che l'istanza di interpello è descritta in maniera generica e non circostanziata; l'*Istante*, infatti, si limita a dichiarare di essere un non residente e di voler realizzare nella sua casa ubicata in Italia alcuni degli interventi previsti dalla circolare n. 24/E del 2020 usufruendo del superbonus nella modalità della cessione del credito corrispondente alla detrazione.

Tale circostanza non consente una adeguata valutazione della fattispecie ai fini della compiutezza della risposta, precludendo la possibilità di fornire un puntuale riscontro al quesito posto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 11, comma 3, della legge 27 luglio 2000, n. 212. Si evidenzia, inoltre, come l'accertamento dei presupposti per stabilire l'effettiva residenza fiscale costituisce una questione di fatto che non può formare oggetto di istanza di interpello, ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 212 del 2000.

Pertanto, di seguito, si forniscono alcune indicazioni di principio aventi carattere generale nel presupposto che il *Contribuente* sia un soggetto fiscalmente non residente e che, in relazione agli interventi da realizzare sulla sua casa ubicata in Italia, intenda accedere all'agevolazione prevista dall'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 (di seguito anche "*Decreto Rilancio*").

La citata norma 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 il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020.

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.

Sulla base dei chiarimenti forniti dalla ripetuta circolare n. 24/E del 2020 restano esclusi dall'accesso al Superbonus i soggetti che non possiedono redditi imponibili i quali, inoltre, non possono esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito.

Nel caso di specie, l'Istante, quale proprietario di una casa in Italia, è titolare del relativo reddito fondiario e, pertanto, allo stesso non è precluso l'accesso al *Superbonus*, ferma restando la presenza dei requisiti e delle condizioni normativamente previste. In particolare, in mancanza di una imposta lorda sulla quale operare la detrazione del 110 per cento, l'Istante potrà optare per la fruizione del *Superbonus* in una delle modalità alternative previste dall'articolo 121 del *decreto Rilancio*.

Per completezza si rileva che 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. 61

**OGGETTO:** Superbonus - professionista abilitato e visto di conformità - Articolo 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio in vigore al 31/12/2020).

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

### QUESITO

L'istante intende beneficiare dell'agevolazione (cd. *Superbonus*) prevista dall'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 (decreto Rilancio) esercitando l'opzione per la cessione di cui al successivo articolo 121.

Lo stesso dichiara di essere un consulente del lavoro e pertanto di essere abilitato, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 21 del decreto n. 164 del 1999, a rilasciare i visti di conformità di cui all'articolo 35 del decreto legislativo 9 luglio 1997 n. 241.

Tanto premesso, l'istante chiede se possa applicare il predetto visto di conformità direttamente in caso di opzione per la cessione, ai sensi dell'articolo 121 del decreto Rilancio, di un proprio credito.

### SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE



L'istante ritiene di potere applicare egli stesso il visto di conformità ai fini dell'opzione per la cessione del credito prevista dall'articolo 121 del decreto rilancio.

#### **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 cd 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 cd. 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 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").

La maggiore aliquota del 110 per cento delle spese 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.

Gli interventi ammessi all'agevolazione devono essere 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).

Ai sensi del comma 15-*bis* del predetto articolo 119 del decreto Rilancio, le disposizioni agevolative in commento non si applicano, invece, alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 nonché alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico.

Sotto il profilo procedurale, ai fini dell'opzione per la cessione o lo sconto di cui al successivo articolo 121, , l'articolo 119, comma 11 del decreto Rilancio specifica che *«il visto di conformità è rilasciato ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, dai soggetti indicati alle lettere a) e b), del comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322 (trattasi degli iscritti nell'albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili e in quello dei consulenti del lavoro e dei soggetti iscritti alla data del 30 settembre 1993 nei ruoli di periti ed esperti tenuti dalle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura per la sub-categoria tributi, in possesso di diploma di laurea in giurisprudenza o in economia e commercio o equipollenti o diploma di ragioneria) e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'articolo 32 dello stesso*

*decreto legislativo n. 241 del 1997».*

Pertanto, per gli interventi che danno diritto al Superbonus, in caso di esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito d'imposta, il visto di conformità è rilasciato ai sensi del citato articolo 35 dai soggetti sopra indicati dal comma 3 dell'articolo 3 del d.lgs. n. 322 del 1998, i quali sono tenuti, nell'ambito dei controlli di finalizzati al rilascio del visto di conformità, a verificare la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti ai sensi dell'articolo 119, comma 13 del decreto Rilancio (cfr. circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020, par. 8.1).

Con riferimento al citato comma 3, articolo 3 del d.P.R. n. 322 del 1998, con la risoluzione n. 82/E del 2 settembre 2014 è stato precisato che i professionisti, in possesso dei requisiti previsti dalla suddetta norma, che intendono utilizzare in compensazione orizzontale i crediti relativi alle imposte sui redditi e alle relative addizionali, all'IRAP e alle ritenute alla fonte, emergenti dalla propria dichiarazione, possono autonomamente apporre il visto di conformità sulla stessa, senza essere obbligati a rivolgersi a terzi. Ciò anche in conformità ai chiarimenti forniti con circolare n. 54/E del 2001 con riferimento all'asseverazione degli elementi contabili ed extra contabili rilevanti ai fini degli studi di settore.

Al riguardo, si osserva che il richiamo all'articolo 35 del citato decreto legislativo n. 241 del 1997 comporta l'applicazione di tale disciplina e della relativa prassi adottata in materia, anche ai fini dell'opzione per la cessione o lo sconto di cui all'articolo 121, come stabilito dal comma 1 dell'articolo 119.

Alla luce di quanto sopra illustrato, in coerenza alla consolidata prassi in materia di visto di conformità di cui all'articolo 35 in esame, in relazione agli adempimenti previsti dall'articolo 119, comma 11 del decreto Rilancio, si ritiene che il professionista abilitato, ai sensi del comma 3 dell'articolo 3 del d.P.R. n. 322 del 1998, possa apporre autonomamente il visto di conformità ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto di cui al citato articolo 119 comma 11 e 121 del decreto Rilancio, dallo stesso esercitata in qualità di beneficiario della detrazione.

Pertanto, nel caso di specie, qualora l'istante abbia effettivamente diritto a fruire della detrazione di cui si tratta, e sia un professionista abilitato ai sensi del comma 3 dell'articolo 3 del d.P.R. n. 322 del 1998, potrà applicare autonomamente, ove ricorrano i presupposti soggettivi previsti dalla norma, il visto di conformità previsto dall'articolo 119, comma 11, del decreto Rilancio.

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. 62**

**OGGETTO:** Superbonus - unità immobiliare funzionalmente indipendente e dotata di ingresso autonomo - Articolo 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio versione in vigore al 31/12/2020).

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

**QUESITO**

L'istante, in qualità di proprietario di una unità immobiliare funzionalmente indipendente e dotata di ingresso autonomo, ubicata in un edificio plurifamiliare, composto da otto unità, intende procedere ai lavori di riqualificazione energetica.

L'istante evidenzia che l'unità immobiliare (così come ogni unità dell'edificio plurifamiliare) è funzionalmente indipendente in quanto dotata di impianti tecnologici di proprietà esclusiva e completamente autonomi (gas, acqua, elettrico, riscaldamento, raffrescamento) e di una pertinenza esclusiva, e cioè di un giardino recintato, sul quale insiste un accesso autonomo ed esclusivo sulla pubblica via mediante cancello pedonale di proprietà.

Il giardino che consente l'accesso autonomo ed indipendente a ogni unità immobiliare dell'edificio plurifamiliare, benché recintato e dotato di cancello pedonale, insiste su un terreno che non è "di proprietà esclusiva" ma su un'area in comproprietà

(condominiale), gravata però di una servitù perpetua prediale di godimento esclusivo a vantaggio della singola unità immobiliare.

L'istante chiede se può fruire del *Superbonus* ai sensi dell'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, ancorché l'accesso indipendente all'unità immobiliare avvenga non da un suolo di proprietà privata, ma da un suolo di proprietà comune ad uso esclusivo dell'unità immobiliare.

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

L'istante ritiene di poter beneficiare del *Superbonus* in quanto l'unità immobiliare è dotata di un accesso autonomo, non comune ad altre unità immobiliari, a nulla rilevando che tale accesso esclusivo insista su un suolo non in proprietà esclusiva, ma su una proprietà condominiale gravata dal peso di una servitù.

### **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 cd 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 cd. *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, 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").

La maggiore aliquota del 110 per cento delle spese 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.

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

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

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

Nella circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato, in linea con quanto previsto dal citato decreto interministeriale 6 agosto 2020, che la presenza di un «accesso autonomo dall'esterno», presuppone, ad esempio, che «l'unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva».

Si è inteso, in tal modo, fornire sia pure a titolo esemplificativo, taluni criteri utili ai fini della qualificazione dell'immobile oggetto degli interventi agevolabili, costituendo l'«*accesso autonomo dall'esterno*» uno degli elementi caratterizzanti, ai fini della fruizione del *Superbonus*, spettante per interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico, nonché dell'opzione per la cessione o lo sconto in luogo della detrazione realizzati su edifici unifamiliari e unità immobiliari funzionalmente indipendenti.

Successivamente, il legislatore è intervenuto inserendo, in sede di conversione del decreto legge n. 104 del 2020 (cfr. legge 13 ottobre 2020, n. 126) all'articolo 119, il comma 1-bis ai sensi del quale «*Ai fini del presente articolo, per "accesso autonomo dall'esterno" si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva*».

A seguito di tale modifica normativa, pertanto, si può ritenere che una unità immobiliare abbia «*accesso autonomo dall'esterno*» qualora, ad esempio:

- all'immobile si accede direttamente da strada, pubblica, privata o in

multiproprietà o da passaggio (cortile, giardino) comune ad altri immobili che affaccia su strada oppure da terreno di utilizzo comune, ma non esclusivo (ad esempio i pascoli), non essendo rilevante la proprietà pubblica o privata e/o esclusiva del possessore dell'unità immobiliare all'accesso in questione;

- all'immobile si accede da strada privata di altra proprietà gravata da servitù di passaggio a servizio dell'immobile.

Nel caso di specie, riferibile ad una unità immobiliare (sulla quale l'istante intende effettuare interventi di risparmio energetico) facente parte di un edificio plurifamiliare, composto da otto unità, si ritiene che l'istante, nel presupposto che l'unità immobiliare in questione sia funzionalmente indipendente, nei termini sopra descritti e disponga di un accesso autonomo dall'esterno, possa, in presenza di tutti gli altri presupposti previsti dalla citata normativa di riferimento, accedere al *Superbonus*.

Si rileva, infine, che 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 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. 63**

**OGGETTO:** Superbonus - Situazione esistente all'inizio dei lavori - Articolo 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio versione in vigore al 31/12/2020).

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

**QUESITO**

L'istante dichiara di essere proprietario di un edificio bifamiliare sviluppato su due piani e composto di due unità immobiliari residenziali (A/3) dotate di accesso indipendente dal cortile comune, a cui si accede dalla pubblica via tramite un cancello.

L'unità abitativa sita al primo piano è accessibile tramite una scala esterna indipendente dall'altra unità, mentre l'unità immobiliare sita al piano terra è accessibile dal cortile comune alle due unità.

L'Istante intende realizzare su entrambe le unità interventi di ristrutturazione con riduzione del rischio sismico nonché interventi di efficientamento energetico mediante la posa di isolamento termico alle pareti (cappotto), il cambio della caldaia e dell'impianto di riscaldamento, la sostituzione degli infissi e l'installazione di un impianto fotovoltaico con accumulo, al termine dei quali le due unità verranno accorpate in un'unica unità immobiliare.

L'istante chiede se gli interventi sopra descritti (accorpamento di due unità abitative con riqualificazione energetica e riduzione del rischio sismico) possano rientrare nel disposto di cui all'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), e se sia possibile considerare il limite massimo di spesa previsto applicandolo a ciascuna delle due unità immobiliari indipendenti (situazione iniziale), come previsto dall'articolo 14, comma 2-quater.1, del decreto legge n. 63 del 2013 o se si debba, invece, considerare il limite di spesa relativo all'unica unità immobiliare che scaturirà dopo gli interventi.

Chiede, inoltre, se anche i seguenti interventi possano rientrare nell'ambito di operatività delle detrazioni previste dal decreto rilancio:

- posa in opera di nuovi pavimenti, derivanti dalla demolizione dei pavimenti e sottofondi esistenti e successiva posa di riscaldamento a pavimento;
- sostituzione dei contorni in pietra delle finestre esistenti, in quanto con la posa dell'isolamento termico a parete viene aumentato lo spessore della muratura esistente andando ad interferire con i contorni in pietra esistenti;
- posa in opera di sistema di ventilazione meccanica controllata (VMC) per il risparmio energetico ed il miglioramento della qualità dell'aria;
- posa di isolamento termico a livello della soletta di separazione tra l'ultimo piano e il piano sottotetto non praticabile.

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

L'interpellante non propone una specifica soluzione ai quesiti proposti.

#### **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.

Le modalità attuative delle disposizioni da ultimo citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni (articolo 121 del decreto rilancio), 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 cd. *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, 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").

La maggiore aliquota del 110 per cento delle spese 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.

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

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

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

costituito o meno in condominio.

Nella circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato, in linea con quanto previsto dal citato decreto interministeriale 6 agosto 2020, che la presenza di un «*accesso autonomo dall'esterno*», presuppone, ad esempio, che «*l'unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva*».

Si è inteso, in tal modo, fornire sia pure a titolo esemplificativo, taluni criteri utili ai fini della qualificazione dell'immobile oggetto degli interventi agevolabili, costituendo l'«*accesso autonomo dall'esterno*» uno degli elementi caratterizzanti, ai fini della fruizione del *Superbonus*, spettante per interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico, nonché dell'opzione per la cessione o lo sconto in luogo della detrazione realizzati su edifici unifamiliari e unità immobiliari funzionalmente indipendenti.

Successivamente, il legislatore è intervenuto inserendo, in sede di conversione del decreto legge n. 104 del 2020 (cfr. legge 13 ottobre 2020, n. 126) all'articolo 119, il comma 1-bis ai sensi del quale «*Ai fini del presente articolo, per "accesso autonomo dall'esterno" si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva*».

A seguito di tale modifica normativa, pertanto, si può ritenere che una unità immobiliare abbia «accesso autonomo dall'esterno» qualora, ad esempio:

- all'immobile si accede direttamente da strada, pubblica, privata o in multiproprietà o da passaggio (cortile, giardino, scala) comune ad altri immobili che affaccia su strada oppure da terreno di utilizzo comune, ma non esclusivo (ad esempio i pascoli), non essendo rilevante la proprietà pubblica o privata e/o esclusiva del possessore dell'unità immobiliare all'accesso in questione;

- all'immobile si accede da strada privata di altra proprietà gravata da servitù di



passaggio a servizio dell'immobile.

Nel caso di una "villetta a schiera", pertanto, si ha «*accesso autonomo dall'esterno*» qualora, ad esempio:

- la stessa sia situata in un comprensorio o in un parco di proprietà con altri soggetti o alla stessa si accede dall'area di corte di proprietà comune usata anche per i posti auto;
- il cortile o il giardino su cui si affacciano gli ingressi indipendenti siano di proprietà esclusiva, anche se indivisa, dei proprietari delle singole unità immobiliari.

In particolare, relativamente agli interventi sulle parti comuni di un edificio composto da più unità immobiliari distintamente accatastate, nella citata circolare n. 24/E del 2020, è stato chiarito che in base a quanto stabilito dal comma 9, lett. a) del citato articolo 119 del decreto Rilancio, che richiama espressamente i «*condomìni*», ai fini dell'applicazione del *Superbonus*, l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica prevista dagli articoli da 1117 a 1139 del codice civile.

Ciò comporta che le spese per interventi realizzati su un edificio composto da più unità immobiliari distintamente accatastate di proprietà di un unico soggetto e, pertanto, non costituito in condominio, non sono, invece, ammesse al *Superbonus* per gli interventi di rischio sismico. La scelta del legislatore di richiamare espressamente, tra i beneficiari del *Superbonus*, i «*condomìni*» non consente, infatti, di applicare a tale agevolazione la prassi consolidata finora adottata in materia di agevolazioni spettanti per interventi di riqualificazione energetica degli edifici (*ecobonus*), nonché per interventi di recupero del patrimonio edilizio, ivi compresi gli interventi di riduzione del rischio sismico (*sismabonus*), attualmente disciplinate dai citati articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013. Con riferimento alle agevolazioni da ultimo richiamate, infatti, è stato sostenuto che, per "parti comuni" devono intendersi "in senso oggettivo" quelle riferibili a più unità immobiliari distintamente accatastate, a prescindere dall'esistenza di una pluralità di proprietari e, dunque, dalla costituzione di un

condominio nell'edificio. Le agevolazioni sopra citate, pertanto, spettano anche qualora l'edificio sia composto da più unità immobiliari distintamente accatastate di un unico proprietario o comproprietari per le spese relative agli interventi realizzati sulle suddette parti comuni.

Sotto il profilo oggettivo si rileva che nell'ambito degli interventi "trainanti" - finalizzati all'efficienza energetica secondo quanto stabilito dal citato comma 1 dell'articolo 119, del decreto Rilancio il *Superbonus*, nel rispetto di determinati requisiti tecnici, spetta 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;

- interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati 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, ovvero con impianti di microgenerazione (lettera b);

- interventi sugli edifici unifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, ovvero con impianti di microgenerazione (lettera c).

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

Il citato articolo 119 del decreto Rilancio stabilisce, inoltre, che il *Superbonus* spetta anche per le spese sostenute per ulteriori interventi cd. "trainati", quali, tra gli

altri, quelli di efficientamento energetico disciplinati dall'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013, nei limiti di detrazione o di spesa previsti per ciascun intervento.

La maggiore aliquota si applica solo se gli interventi "trainati" sono eseguiti congiuntamente con un intervento finalizzato all'efficienza energetica "trainante", indicato nel comma 1 del citato articolo 119, del decreto Rilancio e sempreché assicurino, nel loro complesso, il miglioramento di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e a condizione che gli interventi siano effettivamente conclusi.

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.

Sempre sotto il profilo oggettivo, 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 va valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante dagli stessi ai fini dell'applicazione delle predette detrazioni. Il medesimo criterio va applicato anche ai fini del *Superbonus*. Pertanto, ad esempio, nel caso in cui:

- un edificio unifamiliare sia frazionato in due unità immobiliari funzionalmente "non" indipendenti appartenenti allo stesso proprietario "solo" al termine dei lavori, gli interventi che possiedono le caratteristiche richieste dalla norma sono ammessi al *Superbonus* e la spesa massima agevolabile sarà calcolata con riferimento all'edificio unifamiliare iniziale;

- due unità immobiliari "non" funzionalmente indipendenti in un edificio di un unico proprietario, che al termine dei lavori vengano accorpate in un unico edificio, gli interventi realizzati non sono ammessi al *Superbonus*;

- il proprietario di un intero edificio, composto da più unità immobiliari distintamente accatastate, dona al figlio una delle unità abitative prima dell'inizio dei lavori, si costituisce un condominio e, di conseguenza, è possibile accedere al *Superbonus*;

- si realizza un intervento di demolizione e di ricostruzione agevolabile sia ai fini dell'ecobonus che del sismabonus, per il calcolo del limite di spesa ammissibile al *Superbonus* si considera il numero delle unità immobiliari esistenti prima dell'inizio dei lavori.

Si osserva altresì che i soggetti persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di arti e professioni, possono beneficiare della detrazione per gli interventi di efficienza energetica su un numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio (cfr. articolo 119, commi 9 e 10).

Nel caso di specie in cui l'Istante è proprietario di un edificio bifamiliare sviluppato su due piani e composto di due unità immobiliari residenziali, nel presupposto che le unità immobiliari su cui effettuare gli interventi siano

funzionalmente indipendenti, nei termini sopra descritti, si ritiene che l'istante possa, in presenza di tutti gli altri presupposti previsti dalla citata normativa di riferimento, accedere al *Superbonus* per gli interventi di efficientamento energetico valorizzando la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante dagli stessi ai fini dell'applicazione delle predette detrazioni e che 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.

Al riguardo, si osserva che, in ordine agli immobili oggetto degli interventi ammessi al *Superbonus*, il citato comma 4 dell'articolo 119 del decreto Rilancio - riferito agli interventi antisismici - a differenza del comma 1 del medesimo articolo 119 - riferito, invece, agli interventi di risparmio energetico ivi indicati - non fa alcun riferimento, alle «*unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno*».

Ciò implica, in sostanza, che i predetti interventi antisismici devono essere realizzati, ai fini del *Superbonus*, su parti comuni di edifici residenziali in "condominio" o su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze.

Gli interventi antisismici in quanto finalizzati alla messa in sicurezza statica o alla riduzione del rischio sismico degli edifici, devono essere realizzati sulle parti strutturali dell'intero edificio (cfr, da ultimo circolare n. 19/E del 2020) e, pertanto, nell'ipotesi in cui l'edificio sia composto da più unità immobiliari distintamente accatastate, sulle "parti comuni" alle predette unità immobiliari. Nel caso di specie, pertanto, essendo l'edificio oggetto di intervento alla data di inizio dei lavori composto da due unità immobiliari distintamente accatastate di un unico proprietario e, dunque, non in condominio, le spese relative ai predetti interventi antisismici non sono ammesse al *Superbonus*.

Per le spese sostenute per tali interventi, tuttavia l'Istante potrà eventualmente fruire del cd. *sismabonus* di cui al citato articolo 16, comma 1-*quinquies* del decreto

legge n. 63 del 2013 atteso che, come già precisato, tale agevolazione spetta anche se gli interventi riguardano le parti comuni "in senso oggettivo" riferibili a più unità immobiliari distintamente accatastate, a prescindere dall'esistenza di una pluralità di proprietari e, dunque, dalla costituzione di un condominio. A tal riguardo si rinvia ai chiarimenti forniti con la circolare n. 19 del 2020.

Si precisa che comunque sulle medesime spese non si può fruire di più agevolazioni e che qualora sul medesimo immobile sono realizzati più interventi che danno diritto a diverse agevolazioni, occorre contabilizzare distintamente le spese relative a ciascun intervento agevolabile

Con riferimento infine alla tipologia di interventi che possano rientrare nell'ambito di operatività delle detrazioni previste dal decreto rilancio si rinvia ai chiarimenti già forniti con la citata circolare n. 24/E del 2020 e con la successiva risoluzione n. 60/E del 28 settembre 2020 in cui, è stato precisato che il *Superbonus* spetta anche per gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi agevolabili, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato. L'individuazione delle spese connesse agli interventi deve essere effettuata da un tecnico abilitato; tale individuazione, quindi, esula dalle competenze esercitabili dalla scrivente in sede di interpello.

Per completezza si rileva che 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 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. 64**

**OGGETTO:** Superbonus - Fondazione iscritta all'anagrafe delle Onlus - Articolo 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**

La Fondazione istante (nel prosieguo, la Fondazione), iscritta all'anagrafe delle Onlus, intende eseguire su immobili posseduti a vario titolo (piena proprietà, nuda proprietà e proprietà superficiaria) censiti in catasto come A/2, B/1, B/2 e C/6, interventi "*che abbiano le caratteristiche previste dalle norme in materia di Superbonus (sia interventi trainanti che trainati)*".

Ciò posto, chiede se può fruire del *Superbonus* di cui all'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 e se possa esercitare le opzioni di cui all'articolo 121 del medesimo decreto.

**SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

La Fondazione, con riferimento agli interventi da effettuare sugli immobili posseduti a vario a titolo (piena proprietà, nuda proprietà e proprietà superficiaria) e



destinati allo svolgimento della propria attività istituzionale, ritiene di potere accedere al *Superbonus*, atteso che l'articolo 119, comma 9, lettera d-bis, del decreto legge n. 34 del 2020 non menziona, con riguardo alle Onlus, il "*requisito della residenzialità*" come presupposto per la fruizione della detrazione. La stessa ritiene di poter esercitare le opzioni di cui all'articolo 121 del medesimo decreto

### **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.

Da ultimo si fa presente, che l'articolo 1, comma 66, lettera a) e f) della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021) ha modificato l'articolo 119 del *decreto Rilancio*, prevedendo che il *Superbonus* si applica alle spese sostenute fino al 30 giugno 2022 e che, per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo. Il successivo comma 67, della medesima legge n. 178 del 2020 ha previsto l'inserimento nell'articolo 121 del *decreto Rilancio* del comma 7-bis, ai sensi del quale le sopra richiamate disposizioni «si

*applicano anche ai soggetti che sostengono, nell'anno 2022, spese per gli interventi individuati dall'articolo 119». L'articolo 1, comma 74 della citata legge di bilancio 2021 prevede infine che l'efficacia delle sopra richiamate proroghe di cui «ai commi da 66 a 72 resta subordinata alla definitiva approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea».*

Con riferimento alla applicazione del *Superbonus*, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione 28 settembre 2020, n. 60/E e la circolare 22 dicembre n. 30/E, cui si rinvia per ulteriori approfondimenti.

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).

Ai sensi del comma 15-*bis* del predetto articolo 119 del decreto Rilancio, le disposizioni agevolative in commento non si applicano, invece, alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 nonché alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico.

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:

- tutti gli interventi di efficientamento energetico indicati nell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 (cd. "*ecobonus*"), effettuati congiuntamente agli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, relativamente ai quali il *Superbonus* spetta nei limiti di detrazione o di spesa previsti da tale articolo per ciascun intervento;

- l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, e l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati con il *Superbonus*, effettuata congiuntamente agli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti nonché ad interventi antisismici e di riduzione del rischio sismico;

- 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, effettuata congiuntamente agli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti.

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 riferimento ai soggetti ammessi al *Superbonus*, la circolare 22 dicembre, n. 30/E ha chiarito che nel comma 9, lettera d-*bis*) dell'articolo 119 del decreto Rilancio viene stabilito che l'agevolazione si applica, tra l'altro, agli interventi effettuati dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS) di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460, dalle organizzazioni di volontariato (OdV) iscritte nei registri di cui alla legge 11 agosto 1991, n. 266, dalle associazioni di promozione sociale (APS) iscritte nei registri nazionali, regionali e delle province autonome di Trento e Bolzano previsti dall'articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 383. Come chiarito dalla n. 24/E del 2020 possono essere eseguiti interventi che danno diritto al *Superbonus* anche su un immobile detenuto in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie).

Per detti soggetti (ONLUS, OdV e APS), non essendo prevista alcuna

limitazione espressa, il beneficio spetta per tutti gli interventi agevolabili, indipendentemente dalla categoria catastale e dalla destinazione dell'immobile oggetto degli interventi medesimi, ferma restando la necessità che gli interventi ammessi al *Superbonus* siano effettuati sull'intero edificio o sulle singole unità immobiliari.

Nel caso di specie, la Fondazione intende effettuare interventi "*che abbiano le caratteristiche previste dalle norme in materia di Superbonus (sia interventi trainanti che trainati)*" su immobili posseduti a vario titolo (piena proprietà, nuda proprietà e proprietà superficiaria) censiti in catasto come A/2, B/1, B/2 e C/6.

Considerato che la Fondazione rientra tra i soggetti di cui alla lettera d-*bis* del citato comma 9 lettera d-*bis*) dell'articolo 119 del decreto Rilancio e nel presupposto che siano rispettate tutte le condizioni previste per accedere all'agevolazione, la stessa potrà accedere al *Superbonus* ed esercitare le opzioni previste dal comma 2, del medesimo 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 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. 65**

**OGGETTO:** Superbonus - Interventi di riqualificazione energetica su immobile ad uso promiscuo - 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 utilizzare occasionalmente come *bed and breakfast* a conduzione familiare l'immobile di proprietà in cui risiede.

Ciò posto, il Contribuente chiede se possa usufruire della detrazione del 110 per cento (cd. *Superbonus*) prevista dal decreto legge 19 maggio 2020 n. 34, convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020 n. 77 (decreto Rilancio) sulle spese che intende sostenere per la riqualificazione energetica della propria abitazione.

**SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'Istante ritiene di poter beneficiare del *Superbonus*, considerate le caratteristiche dell'attività svolta all'interno dell'immobile in questione.



## 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.

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 di installazione di impianti fotovoltaici e di installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici 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 ultime 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 e 12 ottobre 2020, prot. n. 326047.

Da ultimo, l'articolo 1, comma 66, lettere a) e f) della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021) ha modificato l'articolo 119 del *decreto Rilancio*, prevedendo che il *Superbonus* si applica alle spese sostenute fino al 30 giugno 2022 e che, per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo. Il successivo comma 67, della citata legge n. 178 del 2020 ha previsto l'inserimento nell'articolo 121 del *decreto Rilancio* del comma 7-bis, ai sensi del quale le sopra richiamate disposizioni «*si applicano anche ai soggetti che sostengono, nell'anno 2022, spese per gli interventi individuati dall'articolo 119*». L'articolo 1, comma 74 della citata legge di bilancio 2021 prevede che l'efficacia delle sopra richiamate proroghe di cui «*ai commi da 66 a 72 resta subordinata alla definitiva approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea*».

Con riferimento alla applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti

chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione 28 settembre 2020, n. 60/E e da ultima con la circolare 22 dicembre 2020, n. 30/E cui si rinvia per ulteriori approfondimenti, in particolare, con riferimento ai requisiti di accesso all'agevolazione non oggetto della presente istanza di interpello.

Come precisato nella predetta circolare n. 24/E del 2020, ai sensi del citato articolo 119 del decreto Rilancio, il *Superbonus* spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica e alla adozione di misure antisismiche degli edifici (cd. interventi "trainanti") nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (cd. interventi "trainati"):

- 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).

Ciò posto, con specifico riguardo alla questione rappresentata dall'Istante, concernente la possibilità di accedere al *Superbonus* in relazione alle spese sostenute per l'esecuzione di interventi di riqualificazione energetica eseguiti su un immobile utilizzato promiscuamente sia come propria abitazione che per l'esercizio svolto in maniera non abituale dell'attività di *Bed and Breakfast*, si rappresenta quanto segue.

Ai sensi del comma 9, lettera b) del citato articolo 119 sono agevolabili gli interventi effettuati «*dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari, salvo quanto previsto al comma 10*». In base al citato comma 10 tali soggetti possono beneficiare delle detrazioni riferite agli interventi di efficientamento energetico su un numero massimo di due unità

immobiliari.

Con riguardo all'ambito di applicazione soggettivo del *Superbonus*, la citata circolare n. 24/E del 2020 ha chiarito che con la locuzione «*al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni*» il Legislatore ha inteso precisare che la fruizione del *Superbonus* riguarda unità immobiliari (oggetto di interventi qualificati) non riconducibili ai cd. "beni relativi all'impresa" (articolo 65 del TUIR) o a quelli strumentali per l'esercizio di arti o professioni (articolo 54, comma 2, del TUIR).

Sulla base di tale documento di prassi il *Superbonus* spetta alle persone fisiche che svolgono attività di impresa o arti e professioni qualora le spese sostenute abbiano ad oggetto interventi effettuati su immobili appartenenti all'ambito "privatistico" e, dunque, diversi:

- da quelli strumentali, alle predette attività di impresa o arti e professioni;
- dalle unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della propria attività;
- dai beni patrimoniali appartenenti all'impresa.

Tanto premesso, relativamente agli interventi realizzati su unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente anche all'esercizio dell'arte o della professione ovvero di attività commerciale (occasionale o abituale), la circolare n. 19/E dell'8 luglio 2020, con riferimento alle spese sostenute per interventi di ristrutturazione edilizia, che danno diritto alla detrazione di cui all'articolo 16-*bis* del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR), di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, ha precisato che, in base a quanto previsto dal comma 5 del medesimo articolo 16-*bis* del TUIR, se gli interventi sono realizzati su unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente all'esercizio dell'arte o della professione, ovvero all'esercizio dell'attività commerciale, la detrazione spettante è ridotta al 50 per cento, quindi la detrazione è calcolata sul 50 per cento delle spese sostenute.

Con la risoluzione 24 gennaio 2008 n. 18/E è stato chiarito che la detrazione va ridotta al 50 per cento anche nell'ipotesi specifica di interventi che interessino unità

immobiliari residenziali adibite promiscuamente anche all'attività di *Bed and Breakfast* (occasionale o abituale).

Tale principio si applica anche qualora sulla unità immobiliare residenziale adibita promiscuamente anche all'esercizio di attività commerciale di *Bed and Breakfast* (occasionale o abituale) siano realizzati interventi antisismici di cui all'articolo 16, commi da 1-*bis* a 1-*septies*, del decreto legge n. 63 del 2013 (cd. *sismabonus*). Ciò in quanto 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 (TUIR), gli interventi ammessi al *sismabonus* sono quelli indicati nel medesimo articolo 16-*bis*, del TUIR che deve intendersi quale norma di riferimento generale.

Il principio suesposto si applica inoltre, alle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 per interventi antisismici che fruiscono del *Superbonus*, ai sensi dell'articolo 119, comma 4 del *decreto Rilancio*.

Analoga previsione non sussiste nel caso delle spese per interventi di riqualificazione energetica che danno diritto alla detrazione attualmente disciplinata dall'articolo 14, del decreto legge n. 63 del 2013 (cd. *ecobonus*) o ammessi al *Superbonus* ai sensi dei commi 1 e 2 del citato articolo 119 del *decreto Rilancio*.

Considerato, tuttavia, che danno diritto al *Superbonus* le spese per interventi di riqualificazione energetica realizzati su edifici "residenziali", e stante la sostanziale simmetria tra le agevolazioni spettanti per interventi di riqualificazione energetica e di recupero del patrimonio edilizio (ivi inclusi gli interventi antisismici), si ritiene che anche qualora siano realizzati interventi di riqualificazione energetica ammessi al *Superbonus* su immobili residenziali adibiti promiscuamente all'esercizio dell'arte o della professione, ovvero all'esercizio dell'attività commerciale, la predetta detrazione è ridotta al 50 per cento.

Ne consegue che nel caso prospettato l'Istante, in presenza dei requisiti e delle condizioni normativamente previste, possa accedere al *Superbonus* in relazione ai prospettati interventi da realizzare sull'immobile ad uso promiscuo, limitatamente al 50

per cento delle spese effettivamente sostenute.

Per completezza si rileva che 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. 68

**OGGETTO:** Superbonus - Ricostruzione muro di contenimento del condominio - 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

Il Condominio istante rappresenta di voler ricostruire un muro di contenimento di pertinenza del condominio.

Al riguardo, nell'istanza d'interpello viene precisato che trattasi di un muro di confine che attualmente versa in pessime condizioni statiche e che verrà ricostruito in condizioni sismiche e con struttura in grado di sopportare i carichi fondazionali dell'edificio residenziale di cui è pertinenza.

Ciò posto, l'Istante chiede se per il prospettato intervento possa fruire del Superbonus di cui all'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 (decreto Rilancio).

### SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante non prospetta alcuna soluzione.

## 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.

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 di installazione di impianti fotovoltaici e di installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici 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 ultime 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 e 12 ottobre 2020, prot. n. 326047.

Da ultimo si fa presente, che l'articolo 1, comma 66, lettere a) e f) della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021) ha modificato l'articolo 119 del *decreto Rilancio*, prevedendo che il *Superbonus* si applica alle spese sostenute fino al 30 giugno 2022 e che, per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo.

La successiva lettera m) del citato articolo 1, comma 66, della legge di bilancio 2021 ha, inoltre, inserito nel medesimo articolo 119 del decreto Rilancio il comma 8-bis ai sensi del quale «*Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera a), per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.*». Il comma 67, del citato articolo 1 della legge di bilancio 2021 ha inserito nell'articolo 121 del *decreto*

*Rilancio* il comma 7-*bis*, ai sensi del quale le sopra richiamate disposizioni «*si applicano anche ai soggetti che sostengono, nell'anno 2022, spese per gli interventi individuati dall'articolo 119*». L'articolo 1, comma 74 della citata legge di bilancio 2021 prevede che l'efficacia delle sopra richiamate proroghe di cui «*ai commi da 66 a 72 resta subordinata alla definitiva approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea*».

Con riferimento alla applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione 28 settembre 2020, n. 60/E e da ultimo con la circolare 22 dicembre 2020, n. 30/E, cui si rinvia per ulteriori approfondimenti, in particolare, con riferimento ai requisiti di accesso all'agevolazione non oggetto della presente istanza di interpello.

Come precisato nella predetta circolare n. 24/E del 2020, ai sensi del citato articolo 119 del decreto *Rilancio*, il *Superbonus* spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica e alla adozione di misure antisismiche degli edifici (cd. interventi "trainanti") nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (cd. interventi "trainati"):

- 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).

Con specifico riferimento al quesito formulato dal Condominio istante, concernente la possibilità accedere al *Superbonus* per un intervento antisismico da realizzare solo sul muro di contenimento pertinenziale del condominio, senza un

intervento diretto sul fabbricato residenziale, si rappresenta quanto segue.

Per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022, la detrazione prevista dall'articolo 16, commi da 1-*bis* a 1-*septies*, del decreto-legge n. 63 del 2013 è elevata al 110 per cento.

Si tratta, nello specifico, degli interventi antisismici per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali di edifici o di complessi di edifici collegati strutturalmente, di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera i), del testo unico delle imposte sui redditi approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR), le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo il 1° gennaio 2017, relativi a edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, inclusi quelli dai quali deriva la riduzione di una o due classi di rischio sismico, anche realizzati sulle parti comuni di edifici in condominio (commi da 1-*bis* a 1-*sexies*).

Nel caso in esame, trattandosi di un intervento su un muro di contenimento effettuato da un condominio, occorre verificare se lo stesso possa essere annoverato tra le "parti comuni" condominiali, considerato che, come chiarito anche dalla Circolare 24/E del 2020 sono ammessi al *Superbonus* gli interventi sulle parti comuni di condomini residenziali. Sulla base della normativa e della prassi in materia possono accedere al *Superbonus* gli interventi riguardi un elemento strutturale del condominio.

Al fine di individuare tali parti comuni interessate dall'agevolazione è necessario far riferimento all'articolo 1117 del codice civile.

Considerato che tale norma ricomprende tra le parti comuni «*le fondazioni, i muri maestri, il suolo su cui sorge l'edificio*», ma che tale elencazione non è tassativa, si ritiene che gli interventi su un muro di contenimento, sempreché funzionali all'adozione di misure antisismiche in relazione alle parti strutturali dell'edificio condominiale, possano essere annoverati tra gli interventi sulle "parti comuni" interessate dall'agevolazione.

Ne consegue che il Condominio istante in relazione alle spese sostenute per il

prospettato intervento di ricostruzione con criteri antisismici del muro di contenimento possa accedere al *Superbonus*. Tale soluzione interpretativa vale in presenza dei requisiti e delle condizioni normativamente previsti per accedere all'agevolazione in questione, inclusa la presenza dell'asseverazione rilasciata dal professionista abilitato ai sensi dell'articolo 119, comma 13, lettera b), del *decreto Rilancio*, dalla quale risulti l'efficacia dei lavori eseguiti ai fini dell'adozione di misure antisismiche riguardi gli elementi strutturali del condominio in base alle disposizioni di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58 e successive modificazioni.

Per completezza si rileva che 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 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. 87**

**OGGETTO:** Superbonus- interventi di riduzione del rischio sismico su due unità immobiliari C/2 funzionalmente autonome e con ingressi indipendenti destinate al termine dei lavori ad uso abitativo - Articolo 119 decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio in vigore al 31 dicembre 2020)

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

**QUESITO**

L'Istante rappresenta che:

- la moglie è proprietaria di un edificio terra/cielo sito in zona sismica 3, suddiviso in due rustici/deposito, uno al piano terra e uno al primo piano, censiti in catasto urbano distintamente con due numeri di subalterno alla categoria C/2 e funzionalmente autonomi. Con contratto registrato il 4 marzo 2020, la moglie ha concesso all'Istante in comodato il predetto immobile, autorizzandolo ad effettuare lavori di ristrutturazione senza variazione volumetrica e con cambio di destinazione d'uso in abitazione e autorimessa. Nel predetto contratto di comodato è specificato che le spese saranno a carico dell'Istante (comodatario);

- il 29 aprile 2020 è stata presentata *"la SCIA per un intervento di ristrutturazione edilizia con parziale demolizione (art. 3, comma 1, lett. d), DPR 380/2001) finalizzata alla sicurezza statica ed antisismica delle due unità costituenti*

*l'intero immobile (terra/cielo), con invarianza della volumetria complessiva dell'intero edificio e con la specifica indicazione del conseguente cambio di destinazione d'uso da due rustici/deposito, cat. C/2 ad una abitazione ed autorimessa",* alla quale è allegata anche l'asseverazione della classe di rischio sismico dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato utilizzando il modello di cui all'allegato B al decreto ministeriale n. 58 del 2017 dalla quale si evince che la classe sismica conseguibile a seguito dell'intervento progettato è di una mitigazione del rischio di 2 o più classi;

- il 6 luglio 2020 il Comune competente ha rilasciato il relativo nulla osta.

L'Istante fa presente, in particolare, che la "ristrutturazione antisismica", comporta:

- le parziali demolizioni su tutto il perimetro dei solai del piano terra e di quello al piano primo per rinforzi strutturali sia alle fondazioni che ai solai, con inserimento di nuove travi in ferro e piattabande in cemento armato;

- il rinforzo strutturale in cemento armato dei pilastri in muratura esistenti e di tutte le murature perimetrali terra cielo con muratura in laterizio agganciata alla muratura preesistente e reti fibro rinforzate e diatoni sia in interno che in esterno;

- la realizzazione di una intelaiatura in acciaio collaborante con le strutture portanti al fine del potenziamento della risposta sismica dell'unità immobiliare posta tra il 1° piano ed il tetto, al quale è stata agganciata questa struttura;

- la ristrutturazione del tetto con inserimento di cordolo in cemento armato su tutto il perimetro, putrelle in ferro e travature in legno lamellare;

- il rifacimento della scala di accesso da terra al piano primo in cemento armato.

Rappresenta, inoltre che:

- si rendono necessari anche taluni interventi secondari - correlati e conseguenti ai predetti interventi strutturali - tra cui la demolizione e il rifacimento di sottofondi e pavimenti a seguito della demolizione parziale dei solai, il rifacimento del pacchetto di copertura, delle grondaie e dei pluviali a seguito del rifacimento strutturale portante

del tetto, la sistemazione della impiantistica idraulica ed elettrica, il rifacimento di intonaci e pitture, l'installazione di nuove finestre e infissi; di una nuova caldaia a condensazione e dell'impianto termico di climatizzazione (prima non esistente); la realizzazione di un bagno; l'installazione di un basculante dell'autorimessa; l'inserimento di una piattaforma elevatrice da piano terra a primo piano di ringhiere e parapetti;

- intende installare contemporaneamente ai lavori antisismici, un impianto fotovoltaico, ottemperando alle prescrizioni di cui al comma 7 dell'art. 119 del decreto legge n. 34 del 2020.

L'Istante precisa, altresì, che le due unità immobiliari accatastate nella categoria C/2 hanno tutti i requisiti per essere considerate funzionalmente autonome e che ognuna ha il proprio accesso autonomo all'esterno e che trattandosi di un intervento antisismico, si rende necessario intervenire sull'intera struttura come previsto dall'articolo 16-bis, comma 1, lett. i) del TUIR.

Tanto premesso, l'Istante chiede se:

- gli interventi di "ristrutturazione antisismica" rientrano tra quelli ammessi al bonus potenziato al 110%, previsto dal decreto legge n. 34 del 2020, quante siano le agevolazioni spettanti e a quanto ammonta il tetto massimo su cui applicare la detrazione e se sono ammessi alla predetta detrazione anche gli interventi di categoria inferiore correlati e conseguenti ai predetti interventi strutturali;

- per quanto riguarda il fotovoltaico, è applicabile la detrazione prevista dall'articolo 16-bis del TUIR o quella prevista dall'articolo 119, comma 5, del citato decreto legge n. 34 del 2020, ottemperando alle prescrizioni di cui al comma 7 della medesima norma;

- per quanto riguarda il cd. bonus mobili, il limite massimo di spesa pari a 10.000 euro possa essere considerato con riferimento a ciascuna delle due unità immobiliari censite autonomamente in catasto all'inizio dei lavori;- ai fini della detrazione prevista dall'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 siano da considerare anche le spese

per l'isolamento termico dell'immobile non avente impianto di riscaldamento preesistente.

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

L'Istante ritiene che:

- agli interventi di "ristrutturazione antisismica", sia applicabile la detrazione del 110% e che essendo le due unità immobiliari distintamente accatastate al momento dell'inizio dei lavori il tetto massimo di spesa ammesso alla predetta detrazione sia pari a 192.000 euro. Ritiene, inoltre, che siano assorbibili nella categoria superiore - e quindi ammessi alla detrazione del 110% - le spese per i lavori relativi al pacchetto, al manto di copertura, alle grondaie e pluviali, necessari a seguito del rifacimento strutturale portante del tetto; ai sottofondi e pavimenti, a seguito della demolizione parziale dei solai; all'impiantistica idraulica e elettrica, agli intonaci e pitture e alle nuove finestre e infissi;

- considerato che le unità immobiliari oggetto degli interventi antisismici non sono dotati di impianto termico, le spese per l'installazione della caldaia a condensazione, per l'impianto termico e il climatizzatore siano assorbibili nelle spese di ristrutturazione nel suo complesso e, comunque, nel rispetto del tetto complessivo di spesa ma con percentuale di detrazione al 50%. Nel medesimo limite e con la medesima percentuale la detrazione spetti anche per le spese relative ai sanitari e alla realizzazione del nuovo bagno, del basculante dell'autorimessa, della piattaforma di sollevamento, delle ringhiere e parapetti;

- per le spese per l'installazione dell'impianto fotovoltaico, è possibile fruire del beneficio previsto dall'articolo 119, comma 5, del citato decreto legge n. 34 del 2020;

- per quanto riguarda il bonus mobili, di potere considerare un limite di spesa pari a 20.000 euro in quanto riferito a due unità immobiliari;- di potere fruire del cd. ecobonus con riferimento a tutte le spese sostenute per l'isolamento delle superfici



disperdenti, opache verticali, orizzontali ed inclinate a condizione del miglioramento di almeno due classi energetiche.

### **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 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 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 su :

- 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*);

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

Con riferimento agli interventi oggetto dell'istanza di interpello, nella predetta circolare n. 24/E del 2020 viene precisato che nell'ambito degli interventi "*trainanti*", il *Superbonus* spetta, ai sensi del comma 4 del predetto articolo 119 del decreto Rilancio, a fronte del sostenimento delle spese per interventi di messa in sicurezza statica delle parti strutturali di edifici nonché di riduzione del rischio sismico degli edifici stessi, di cui ai commi da 1-*bis* a 1-*septies* dell'articolo 16 del citato decreto legge n. 63 del 2013 (cd. *sismabonus*). L'aliquota del 110 per cento, si applica alle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

Ciò premesso, nel caso di specie, l'Istante chiede se possa fruire del *Superbonus* con riferimento alle spese sostenute per interventi di riduzione del rischio sismico realizzati su due distinte unità immobiliari di categoria catastale C/2 che detiene in comodato "*funzionalmente autonome e con ingressi indipendenti*" che, al termine dei lavori, saranno destinate all'uso abitativo.

Saranno realizzati, in particolare, rinforzi strutturali sia delle fondazioni che dei solai, dei pilastri in muratura esistenti e di tutte le murature perimetrali dell'edificio terra/ cielo, la ristrutturazione del tetto con inserimento di cordolo in cemento armato su tutto il perimetro e la realizzazione di una intelaiatura in acciaio collaborante con le strutture portanti al fine del potenziamento della risposta sismica dell'unità immobiliare posta tra il 1° piano ed il tetto.

Al riguardo, si osserva che, in ordine agli immobili oggetto degli interventi

ammessi al *Superbonus*, il citato comma 4 dell'articolo 119 del decreto Rilancio - riferito agli interventi antisismici - a differenza del comma 1 del medesimo articolo 119 - riferito, invece, agli interventi di risparmio energetico ivi indicati - non fa alcun riferimento, alle «*unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno*».

Ciò implica, in sostanza, che i predetti interventi antisismici devono essere realizzati, ai fini del *Superbonus*, su parti comuni di edifici residenziali in "condominio" o su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze.

In particolare, relativamente agli interventi sulle parti comuni di un edificio composto da più unità immobiliari distintamente accatastate, nella citata circolare n. 24/E del 2020, è stato chiarito che in base a quanto stabilito dal comma 9, lett. a) del citato articolo 119 del decreto Rilancio, che richiama espressamente i «*condomìni*», ai fini dell'applicazione del *Superbonus*, l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica prevista dagli articoli da 1117 a 1139 del codice civile.

Ciò comporta che le spese per interventi realizzati su un edificio composto da più unità immobiliari distintamente accatastate di proprietà di un unico soggetto e, pertanto, non costituito in condominio, non sono, invece, ammesse al *Superbonus*. La scelta del legislatore di richiamare espressamente, tra i beneficiari del *Superbonus*, i «*condomìni*» non consente, infatti, di applicare a tale agevolazione la prassi consolidata finora adottata in materia di agevolazioni spettanti per interventi di riqualificazione energetica degli edifici (*ecobonus*), nonché per interventi di recupero del patrimonio edilizio, ivi compresi gli interventi di riduzione del rischio sismico (*sismabonus*), attualmente disciplinate dai citati articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013. Con riferimento alle agevolazioni da ultimo richiamate, infatti, è stato sostenuto che, per "parti comuni" devono intendersi "in senso oggettivo" quelle riferibili a più unità immobiliari distintamente accatastate, a prescindere dall'esistenza di una pluralità di

proprietari e, dunque, dalla costituzione di un condominio nell'edificio. Le agevolazioni sopra citate, pertanto, spettano anche qualora l'edificio sia composto da più unità immobiliari distintamente accatastate di un unico proprietario o comproprietari per le spese relative agli interventi realizzati sulle suddette parti comuni.

In linea con la prassi consolidata in materia di detrazioni spettanti per le spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio e per interventi finalizzati al risparmio energetico, anche ai fini del *Superbonus*, inoltre, nel caso in cui gli interventi comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, va valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante al termine degli stessi.

Nel caso di specie, pertanto, essendo l'intervento realizzato sulle parti strutturali delle fondazioni, dei solai, sulle murature perimetrali dell'edificio terra/cielo e sul tetto e, dunque, su "parti comuni" alle due unità immobiliari distintamente accatastate alla data di inizio dei lavori che compongono l'edificio di un unico proprietario, le relative spese non sono ammesse al *Superbonus*.

Non possono, inoltre, accedere al *Superbonus* neanche le spese sostenute per l'installazione dell'impianto fotovoltaico atteso che, ai sensi del comma 5 del citato articolo 119 del decreto Rilancio, per le predette spese spetta la detrazione con l'aliquota più elevata solo se tali interventi sono realizzati congiuntamente ad un intervento "*trainante*". Le spese in questione potranno, invece, fruire della detrazione spettante ai sensi dell'articolo 16-*bis*, comma 1, lett. *h*) del testo unico delle imposte dei redditi (TUIR) di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986 n. 917.

Per gli interventi antisismici oggetto dell'istanza di interpello, inoltre, l'Istante potrà eventualmente fruire del cd. *sismabonus* di cui al citato articolo 16, comma 1-*quinquies* del decreto legge n. 63 del 2013 atteso che, come già precisato, tale agevolazione spetta anche se gli interventi riguardano le parti comuni "in senso

oggettivo" riferibili a più unità immobiliari distintamente accatastate, a prescindere dall'esistenza di una pluralità di proprietari e, dunque, dalla costituzione di un condominio.

In particolare, la detrazione in commento spetta per le spese sostenute per interventi per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali di edifici o di complessi di edifici collegati strutturalmente le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo il 1° gennaio 2017 relativi a edifici adibiti ad abitazione, anche diversa da quella principale, e ad attività produttive ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003.

Qualora dalla realizzazione dei predetti interventi sulle parti comuni di edifici derivi la diminuzione di una o due classi di rischio, la detrazione spetta rispettivamente, nella misura del 75 per cento e dell'85 per cento delle spese sostenute e si applica su un ammontare delle spese stesse non superiore a 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

Considerato che, come già precisato, va valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante al termine degli stessi, anche con riferimento alla individuazione del limite di spesa ammesso alla detrazione, vanno considerate le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori. Nel caso di specie, pertanto, il limite massimo di spesa ammesso al *sismabonus* è pari a 192.000 euro.

Si fa presente, inoltre, che, considerato il rinvio, contenuto nel citato articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera i), del TUIR), tale ultima disposizione deve intendersi quale norma di riferimento generale anche ai fini del *sismabonus*. Ciò implica, in particolare, che:

- dal punto di vista soggettivo la detrazione spetta anche per le spese sostenute dal comodatario qualora, come nel caso di specie, il contratto di comodato sia stato registrato prima dell'inizio dei lavori. Ciò in quanto la detrazione in commento spetta anche ai detentori dell'immobile a condizione che siano in possesso del consenso

all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario e che la detenzione dell'immobile risulti da un atto (contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato) regolarmente registrato al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione se antecedente il predetto avvio;

- la detrazione spetta, nei limiti di spesa previsti, anche per le spese sostenute per interventi necessari al completamento dell'intervento agevolato nel suo complesso. Nel predetto limite vanno, altresì, considerate le spese per l'installazione dell'impianto fotovoltaico ammesse alla detrazione spettante ai sensi del comma 1, lett. h) del citato articolo 16-*bis*, del TUIR atteso che, come sopra precisato, tale ultima disposizione deve intendersi quale norma di riferimento generale anche ai fini del *sismabonus*. Ciò comporta, in sostanza, che gli interventi ammessi al *sismabonus* non possono fruire di un autonomo limite di spesa.

Resta fermo che l'applicazione del *sismabonus* è subordinato alla effettuazione di tutti gli adempimenti previsti dalla norma agevolativa sopra richiamata che non sono oggetto della presente istanza di interpello.

Con riferimento alla possibilità di fruire della detrazione di cui al comma 2 del citato articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, ai sensi del quale ai contribuenti che fruiscono della detrazione spettante per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui al citato articolo 16-bis del TUIR, è altresì riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le ulteriori spese documentate sostenute per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore ad A+, nonché A per i forni, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione (cd. bonus mobili) si fa presente quanto segue.

La detrazione in commento, è calcolata nella misura del 50 per cento delle spese sostenute e su un ammontare complessivo delle spese stesse non superiore a 10.000 euro. Considerato che, come più volte ricordato, per gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico il citato articolo 16-bis del TUIR costituisce la disciplina

generale di riferimento e che per accedere al *bonus mobili*, è necessario fruire della detrazione prevista nel predetto articolo spettante per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio indicati alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nell'ambito dei quali sono compresi anche quelli finalizzati alla riduzione del rischio sismico, si ritiene che il bonus mobili, spetta anche ai contribuenti che fruiscono del *sismabonus*. Il limite di spesa, inoltre, va moltiplicato per il numero delle unità immobiliari esistenti all'inizio dei lavori e, pertanto, nel caso di specie è pari a 20.000 euro.

Per quanto riguarda, infine, la possibilità di avvalersi delle agevolazioni spettanti ai sensi del citato articolo 14 del decreto legge n. 63 per gli interventi di riqualificazione energetica, con riferimento alle spese sostenute per l'isolamento delle superfici disperdenti, opache verticali, orizzontali ed inclinate dell'edificio si fa presente che tali interventi sono agevolabili a condizione che gli edifici oggetto degli interventi stessi abbiano determinate caratteristiche tecniche e, in particolare, siano dotati di impianti di riscaldamento (cfr. circolare 8 luglio 2020 n. 19/E). Considerato, pertanto, che, come rappresentato dall'Istante, le unità immobiliari oggetto degli interventi sono prive dell'impianto di riscaldamento le spese sostenute per il predetto isolamento non possono accedere all'*ecobonus*.

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. 88**

**OGGETTO:** Superbonus - interventi di demolizione e ricostruzione- articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n.34 (decreto Rilancio in vigore al 31/12/2020)

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

**QUESITO**

L'istante fa presente di avere iniziato nel maggio 2019 *"lavori di ristrutturazione edilizia con anche un ampliamento (bonus casa) su una unità immobiliare unifamiliare indipendente"* che costituisce *"prima casa"*, acquistata in comproprietà con la moglie. L'istante precisa che l'intervento edilizio è in corso d'opera e che aveva già in programma di effettuare anche interventi di efficientamento energetico, che però di fatto ancora non sono stati fisicamente realizzati. L'istante afferma, altresì, di avere inizialmente avuto intenzione di beneficiare delle *"detrazioni dei previgenti ecobonus 65%, separando le spese a carico della parte esistente da quelle a carico della parte di nuova costruzione (che non può beneficiare dell'ecobonus)"*.

L'istante dichiara che gli interventi previsti sono *"l'isolamento delle strutture opache disperdenti e la sostituzione della caldaia a metano con pompa di calore"* e che *"sono pertanto gli stessi che potrebbero divenire trainanti secondo l'articolo 119"*

*del decreto rilancio*".

Ciò premesso, l'istante intende accedere all'aliquota maggiorata del 110 per cento su tali interventi, e su altri eventualmente trainati, ancorché i lavori siano iniziati in data precedente alla promulgazione del decreto Rilancio (vigente al 19 maggio 2020) e siano tutt'ora in corso d'opera e nonostante l'edificio finale sarà di fatto diverso da quello iniziale, a causa dell'ampliamento.

In particolare, quest'ultima circostanza determina incertezze in merito alle modalità di compilazione degli attestati di prestazione energetica, ante e post, per dimostrare il salto di due classi.

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

Per quanto concerne il fatto che i lavori sono già iniziati e sono in corso d'opera, l'istante ritiene che questo non escluda la fruizione dell'agevolazione poiché l'art. 119 sopracitato fa riferimento alle spese sostenute a partire dal 1° luglio 2020, a nulla rilevando la data di inizio lavoro. Rimane fermo che comunque le spese per gli interventi trainanti, che eventualmente beneficeranno di questa aliquota maggiorata, dovranno essere effettuati dopo tale data.

Per quanto riguarda l'innalzamento di almeno due classi energetiche e la compilazione dell'A.P.E. *ante* intervento, l'istante ritiene che, poiché la situazione attuale è di un fabbricato in corso di ristrutturazione e non certificabile, lo stesso possa comunque riferirsi allo stato immediatamente prima dell'inizio dei lavori poiché all'epoca l'edificio era normalmente abitato e dotato di impianto di riscaldamento.

Per la redazione dell'A.P.E. *post* intervento, l'istante ritiene che la circostanza che l'edificio finale sarà diverso da quello iniziale non rappresenta un ostacolo alla verifica dell'aumento di almeno due classi energetiche, essendo la classe energetica determinata da un indice al metro quadro, che può essere riferito anche solo alla superficie preesistente, dimostrando il risparmio di fonti energetiche.

## 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 da ultimo con la risoluzione 28 settembre 2020, n. 60/E cui si rinvia per ulteriori approfondimenti e, in particolare, con riferimento ai requisiti di accesso che non sono oggetto della presente istanza di interpello.

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).

I requisiti tecnici che gli interventi di efficientamento energetico devono possedere per l'accesso al *Superbonus*, che non sono oggetto della presente istanza di interpello, sono illustrati nel paragrafo 3 della citata circolare n. 24/E 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.

In particolare, relativamente agli interventi prospettati nell'istanza di interpello, nella predetta circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato che l'agevolazione spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione inquadrabili nella categoria della "*ristrutturazione edilizia*" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*".

Al riguardo, si precisa che a seguito delle modifiche apportate dall'articolo 10, comma 1, lettera b), n. 2 del decreto legge 16 luglio 2020, n. 76 (cd. decreto "Semplificazione") al citato articolo 3 del d.P.R. n. 380 del 2001, rientrano tra gli interventi di ristrutturazione edilizia «*gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere*

*interventi di rigenerazione urbana».*

Sul punto, la relazione illustrativa al decreto evidenzia che *«gli interventi di ristrutturazione ricostruttiva possono prevedere che l'edificio da riedificare presenti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche differenti rispetto a quello originario. Inoltre, allo scopo di coordinare l'attuale definizione della ristrutturazione ricostruttiva con le norme già presenti in altre discipline incidenti sull'attività edilizia, si precisa che il medesimo edificio può presentare quegli incrementi volumetrici necessari, oltre che per l'adeguamento alla normativa antisismica (già previsto dall'art. 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001), anche per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. È evidente l'obiettivo della norma di evitare che la previsione nei piani di rigenerazione urbana di incentivi volumetrici in caso di interventi di demolizione e ricostruzione porti, in realtà, a qualificare l'intervento come una nuova costruzione soggetta ad un differente regime giuridico (in termini di titolo edilizio richiesto, onerosità dello stesso, disposizioni generali applicabili, ecc.)».*

A seguito della modifica normativa intervenuta, per gli aspetti di interesse rilevanti in questa sede, dunque, gli interventi di demolizione e ricostruzione, nei termini sopra precisati, sono ricompresi nella lettera *d)* del comma 1 dell'articolo 3 del d.P.R. n. 380 del 2001, anche se non viene rispettata la sagoma e il sedime originari dell'edificio demolito, e anche se l'intervento prevede un incremento volumetrico consentito dalle disposizioni normative urbanistiche o dagli strumenti urbanistici comunali.

Tale qualificazione inerente le opere edilizie spetta al Comune, o altro ente territoriale competente in materia di classificazioni urbanistiche, e deve risultare dal titolo amministrativo che autorizza i lavori per i quali il contribuente intende

beneficiare di agevolazioni fiscali.

Ne consegue che laddove l'intervento di demolizione e ricostruzione in oggetto rientri tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui al citato articolo 3, comma 1, lettera *d*), del d.P.R. n. 380 del 2001, come risultante dal titolo amministrativo, e vengano effettuati interventi rientranti nel *Superbonus*, l'istante potrà fruire della citata agevolazione, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla normativa e fermo restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto (aspetti non oggetto della presente istanza di interpello).

In particolare, si evidenzia che la qualificazione quale "ristrutturazione edilizia" dell'intervento in sede di rilascio del titolo amministrativo che autorizza i lavori, è necessaria ai fini della spettanza dell'agevolazione fiscale. Per quanto concerne la circostanza che i lavori siano già stati iniziati nel mese di maggio 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, al riguardo, 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.

Resta fermo che, 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.



L'istante potrebbe assolvere alla prova richiesta 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.

Al riguardo, come chiarito dall'ENEA (cfr. <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

Inoltre, l'ENEA precisa che (faq n. 7) nel caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento, dalle spese sostenute a partire dal 1° luglio 2020 occorre scorporare le spese derivanti all'ampliamento e l'A.P.E. *post operam* deve essere redatto considerando l'edificio nella sua configurazione finale

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. 90**

**OGGETTO:** Superbonus-

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

**QUESITO**

L'*Istante* rappresenta di voler effettuare interventi edilizi su un fabbricato formato da quattro unità immobiliari ad uso abitativo (categoria catastale A/2) e quattro locali adibiti a locale di sgombero (categoria catastale C/2) nonché su tre pertinenze costituite da due locali deposito (categoria catastale C/2 di cui uno "bene comune censibile") ed una autorimessa (categoria catastale C/6), situate nella corte condominiale.

Allo stato attuale le quattro unità immobiliari ad uso abitativo sono provviste di impianti di riscaldamento autonomi, mentre i quattro locali sottotetto adibiti a locale di sgombero e le tre pertinenze sono sprovvisti di impianto termico.

L'*Istante* rappresenta, in particolare, che l'intervento prevede la totale demolizione del fabbricato principale e la successiva ricostruzione dello stesso in area di sedime diversa, con sagoma differente e con una volumetria pari alla somma dei volumi del predetto fabbricato e delle pertinenze separate strutturalmente che pure

saranno demolite. Al termine dei lavori, l'edificio ricostruito si comporrà di 7 appartamenti e 7 garage, della centrale termica e di un locale da destinare alle riunioni condominiali.

L'intervento sopra indicato consentirà un miglioramento di due classi energetiche (mediante l'isolamento termico di tutte le superfici disperdenti e la realizzazione dell'impianto termico centralizzato) nonché la riduzione del rischio sismico del nuovo edificio rispetto al predetto fabbricato principale.

Dalla documentazione integrativa prodotta si rileva che l'*Istante*:

- il 25 giugno 2020, ha presentato al Dipartimento Opere Pubbliche - Governo del Territorio e Politiche Ambientali - Servizio Genio Civile Regionale una istanza di "*deposito sismico e denuncia dei lavori*" chiedendo l'autorizzazione all'esecuzione di lavori di intervento di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con uguale volumetria ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001;

- il 26 ottobre 2020, ha venduto al padre la nuda proprietà di una delle unità immobiliari ad uso abitativo facenti parti dell'edificio principale.

Tanto premesso, l'*Istante* chiede se:

- la cessione di una unità immobiliari, prima del deposito del titolo abilitativo al Comune, possa consentire l'applicazione del *Superbonus* di cui all'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 anche se risulta già presentato il progetto al genio Civile;

- ai fini del *Superbonus*, l'ammontare complessivo delle spese per gli interventi di riduzione del rischio sismico, per quelli di isolamento termico delle superfici opache che interessano l'involucro dell'edificio con un incidenza superiore al 25%, e per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale autonomi con un impianto centralizzato sulle parti comuni degli edifici, debba essere calcolato considerando tutte le unità immobiliari, comprese le pertinenze sprovviste di impianto di riscaldamento e strutturalmente separate dall'edificio principale;

- la detrazione possa essere applicata anche per la realizzazione dell'impiantistica

idro-termo sanitaria necessaria alla fruibilità delle nuove unità immobiliari e se, in tale ambito, possa essere ricompreso anche il sistema di ventilazione meccanica dell'aria necessario al fine di evitare muffe ed umidità garantendo l'efficienza energetica in edifici provvisti di involucro altamente isolanti;

- rientrano nel *Superbonus* anche le spese per la sostituzione degli infissi delle unità immobiliari e se rileva, a tal fine che il numero di unità immobiliari nonché il numero e le dimensioni degli infissi nel nuovo edificio sarà diverso dallo stato di fatto;

- le spese debbano essere computate secondo il regime di cassa, per cui nel caso di opzione per lo sconto in fattura quest'ultima deve essere emessa entro il 31 dicembre 2021;- ai fini della predisposizione dell'asseverazione di cui al comma 13 dell'art. 119 del citato decreto legge n. 34 del 2020, resa ai sensi dell'articolo 2, comma 7, lettera a) del Decreto "Asseverazioni" - che deve attestare il rispetto dei costi massimi per tipologia di intervento rispetto ai prezzi medi delle opere compiute riportate nei prezziari regionali - nel caso di interventi per il risparmio energetico per i quali la predetta asseverazione può essere sostituita da una dichiarazione del fornitore o dell'installatore la spesa massima ammissibile possa essere calcolata tenendo conto dei soli prezzi medi delle opere compiute riportate dai prezziari regionali.

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

L'Istante ritiene che

- la cessione di una unità abitativa, prima del deposito del titolo edilizio al Comune competente, determinando di fatto la nascita di un condominio minimo, consenta l'accesso al *Superbonus* anche se risulta già presentata la richiesta di rilascio del "Deposito Sismico" presso la Regione, Dipartimento Opere pubbliche (ex Genio civile);

- sia con riferimento agli interventi di riduzione del rischio sismico che agli interventi di efficienza energetica (realizzazione del cappotto termico e dell'impianto

termico centralizzato) il calcolo dell'ammontare massimo di spesa ammesso al *Superbonus* va calcolato considerando tutte le unità immobiliari esistenti all'inizio degli interventi;

- in applicazione del principio secondo cui l'intervento di categoria superiore assorbe quelli di categoria inferiore ad esso collegati, nel caso di demolizione e ricostruzione, il *Superbonus* spetta anche per le spese sostenute per la realizzazione dell'impiantistica delle nuove unità immobiliari e che tra l'impiantistica possa essere ricompreso anche il sistema di ventilazione meccanica dell'aria necessario al fine di evitare muffe ed umidità garantendo l'efficienza energetica in edifici provvisti di involucro altamente isolante:

- il *Superbonus* spetta anche per la sostituzione di tutti infissi delle unità immobiliari dello stato futuro, nel rispetto, tuttavia, dei costi massimi per tipologia di intervento;

- la modalità di computazione delle spese deve avvenire secondo il regime di cassa per cui, nel caso di opzione per lo sconto in fattura, quest'ultima deve essere emessa entro il 31 dicembre 2021. Ritiene, inoltre, che: entro il 10 marzo deve essere fatta la Comunicazione all'Enea cui allegare le asseverazioni obbligatorie di conformità dei lavori; entro il 16 Marzo del 2022 (minimo 5 giorni dopo la comunicazione alla Agenzia delle Entrate) deve essere fatta la comunicazione alla Agenzia delle Entrate per la cessione del credito; il credito fiscale matura il 10 di Aprile 2022 nel cassetto fiscale del cessionario e può essere utilizzato in compensazione dal 1° gennaio 2023;- per gli interventi per i quali l'asseverazione può essere sostituita da una dichiarazione del fornitore o dell'installatore, il tecnico incaricato può asseverare la congruità delle spese tenendo conto dei soli prezzi medi delle opere compiute riportate nei prezzi regionali.

#### **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.

Da ultimo, l'articolo 1, comma 66, lettere a) e f) della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021) ha modificato l'articolo 119 del decreto Rilancio, prevedendo che il Superbonus si applica alle spese sostenute fino al 30 giugno 2022 e che, per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo. La successiva lett. m) del citato articolo 1, comma 66, della legge di bilancio 2021 ha, inoltre, inserito nel medesimo articolo 119 del decreto Rilancio il comma 8-bis ai sensi del quale «Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera a), per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.». Il comma 67, del citato articolo 1 della legge di bilancio 2021 ha inserito nell'articolo 121 del decreto Rilancio il comma 7-bis, ai sensi del quale le sopra richiamate disposizioni «si applicano anche ai soggetti che sostengono, nell'anno 2022, spese per gli interventi individuati dall'articolo 119».

Con riferimento alla applicazione del Superbonus, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E con la risoluzione 28 settembre 2020, n. 60/E e, da ultimo, con la circolare 22 dicembre 2020 n. 30/E cui si rinvia per ulteriori approfondimenti.

In via preliminare, si precisa che per gli interventi edilizi che si intendono porre

in essere, in mancanza del titolo edilizio, non ancora richiesto al Comune competente, la detrazione delle relative spese è subordinata anche alla condizione che dal predetto titolo risulti che le opere edilizie consistono in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione. Come precisato, al riguardo, nella citata circolare n. 24/E, ai fini del Superbonus, l'intervento deve riguardare edifici o unità immobiliari "esistenti", non essendo agevolati gli interventi realizzati in fase di nuova costruzione (esclusa l'ipotesi dell'installazione di sistemi solari fotovoltaici di cui al comma 5 dell'articolo 119 del decreto Rilancio). L'agevolazione spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia". Considerato che la qualificazione delle opere edilizie spetta al Comune o altro ente territoriale competente, in sede di rilascio del titolo amministrativo che autorizza i lavori, ai fini del Superbonus occorre, pertanto, che dal suddetto documento amministrativo risulti che l'intervento rientri nella ristrutturazione edilizia.

Relativamente ai quesiti posti dall'Istante si fa presente che il Superbonus spetta a fronte del sostenimento delle spese relative agli interventi finalizzati alla efficienza energetica nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici previsti nei commi 1 e 4 del predetto articolo 119 del decreto Rilancio, (cd. interventi "trainanti") nonché agli 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"). Sul punto, nella citata circolare n. 24/E del 2020, è stato chiarito che tenuto conto della locuzione utilizzata dal legislatore nell'articolo 119, comma 9, lett.a), del decreto Rilancio - riferita espressamente ai «condomini» e non alle "parti comuni" di edifici - ai fini dell'applicazione del Superbonus l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina



civilistica prevista dagli articoli da 1117 a 1139 del codice civile; pertanto, il Superbonus non spetta con riferimento ad interventi realizzati su edifici composti da più unità immobiliari di un unico proprietario o comproprietari.

Va, tuttavia, precisato che la lett. n), del citato articolo 1, comma 66, della legge di bilancio 2021 ha modificato il predetto comma 9, lett. a), dell'articolo 119 del decreto Rilancio, prevedendo che il Superbonus si applica anche agli interventi effettuati «dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche».

Per effetto della modifica sopra indicata, pertanto, l'agevolazione spetta anche se gli interventi sono realizzati su edifici non in condominio in quanto composti da più unità immobiliari (fino a 4) di un unico proprietario o comproprietari.

In ordine all'ambito applicativo dell'agevolazione in commento, nella citata circolare n. 30/E del 2020 è stato, in particolare, precisato che anche ai fini del Superbonus - in linea con la prassi in materia di detrazioni spettanti per le spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio e per interventi finalizzati al risparmio energetico - qualora gli interventi edilizi comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, va valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante dagli stessi ai fini dell'applicazione delle agevolazioni fiscali. In applicazione di tale criterio, nella medesima circolare è stato, pertanto, precisato, sia pure con riferimento alla norma vigente prima delle modifiche apportate dalla legge di bilancio 2021, che, ad esempio, nel caso in cui il proprietario di un intero edificio, composto da più unità immobiliari distintamente accatastate, dona al figlio una delle unità abitative prima dell'inizio dei lavori, si costituisce un condominio e, di conseguenza, è possibile accedere al Superbonus.

Tanto premesso, nel caso di specie, la vendita della nuda proprietà da parte

dell'Istante di una delle 4 unità immobiliari del fabbricato principale oggetto della demolizione e ricostruzione ha determinato, di fatto, la nascita di un "condominio minimo". Ai fini che qui interessano risulta irrilevante la circostanza che la costituzione del predetto condominio sia avvenuta dopo la presentazione del progetto al Dipartimento Opere pubbliche (ex Genio civile) e prima del deposito del titolo edilizio al Comune competente, atteso che, come precisato, occorre avere riferimento all'inizio dei lavori.

Per quanto riguarda il quesito posto dall'Istante in ordine al limite di spesa ammesso al Superbonus si fa presente che, in applicazione del principio sopra enunciato in base al quale va valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori, nella citata circolare n. 30/E del 2020, è stato chiarito che:

- se si realizza un intervento di demolizione e di ricostruzione agevolabile, per il calcolo del limite di spesa ammissibile al Superbonus si considera il numero delle unità immobiliari esistenti prima dell'inizio dei lavori;

- conformemente a quanto previsto per l'ecobonus e per il sismabonus spettante per interventi realizzati sulle parti comuni, anche ai fini dell'applicazione del Superbonus, nel caso in cui l'ammontare massimo di spesa agevolabile sia determinato in base al numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio oggetto di interventi, il calcolo vada effettuato tenendo conto anche delle pertinenze, comprese quelle non servite dall'impianto termico. Inoltre, anche ai fini del Superbonus, analogamente a quanto previsto per il sismabonus e per l'ecobonus spettante per interventi realizzati sulle parti comuni e in base al tenore letterale del citato articolo 119, comma 1, lettere a) e b) del decreto Rilancio riferita al «numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio», ai fini della determinazione del limite di spesa ammesso al beneficio fiscale, non devono essere considerate le pertinenze collocate in un edificio diverso da quello oggetto degli interventi.

In applicazione dei predetti criteri, nel caso specifico, considerato che il fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione è formato, all'inizio dei lavori, da

quattro unità immobiliari ad uso abitativo e da quattro locali adibiti a locale di sgombero, il limite di spesa ammesso alla agevolazioni va calcolato moltiplicando il limite unitario previsto dalla norma per ciascun intervento realizzato sulle parti comuni per otto, senza tener conto delle pertinenze strutturalmente separate dall'edificio principale.

Nella medesima circolare n. 24/E del 2020 è, altresì, precisato che nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione è costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati. Ciò implica, in sostanza, che qualora, come prospettato nell'istanza di interpello, siano realizzati la posa in opera del cappotto termico sull'involucro dell'edificio, la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati e interventi di riduzione del rischio sismico il limite massimo di spesa ammesso al Superbonus sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno di tali interventi a condizione, tuttavia, che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti.

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.

In ordine al quesito posto circa la possibilità di applicare il Superbonus anche alle spese sostenute per la realizzazione dell'impiantistica idro-termo sanitaria necessaria alla fruibilità delle nuove unità immobiliari e di ricomprendervi anche il sistema di ventilazione meccanica dell'aria necessario al fine di evitare muffe ed umidità garantendo l'efficienza energetica in edifici provvisti di involucro altamente isolanti, si fa presente quanto segue. Nella citata circolare n. 30/E del 2020 è stato precisato che, come chiarito con la circolare n. 24/E del 2020 e confermato con la risoluzione n. 60/E del 2020, il Superbonus spetta anche per gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi agevolabili, a condizione,

tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato. Nei limiti di spesa previsti dalla norma per ciascun intervento, pertanto, il Superbonus spetta, in linea di principio, anche per i costi strettamente collegati alla realizzazione e al completamento dell'intervento agevolato quali quelli indicati nell'istanza. L'individuazione delle spese connesse, tuttavia, deve essere effettuata da un tecnico abilitato che, in base a quanto stabilito dal comma 13 del citato articolo 119 del decreto Rilancio, ai fini del Superbonus, attesta non solo la rispondenza degli interventi ai requisiti richiesti dalla norma ma anche la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

In merito al quesito relativo alla possibilità di ammettere al Superbonus anche le spese per la sostituzione degli infissi delle unità immobiliari tenuto conto che il numero di unità immobiliari nonché il numero e le dimensioni degli infissi nel nuovo edificio sarà diverso dallo stato di fatto, preliminarmente si rileva che il citato articolo 119 del decreto Rilancio stabilisce che il Superbonus spetta anche per le spese sostenute per ulteriori interventi cd. "trainati", quali, tra gli altri, quelli di efficientamento energetico disciplinati dall'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013, nei limiti di detrazione o di spesa previsti per ciascun intervento. In particolare, l'esecuzione sulle parti comuni dell'edificio in condominio di almeno un intervento "trainante" consente, poi, a ciascun condomino di fruire del Superbonus effettuando sulla singola unità immobiliare gli interventi "trainati" che rientrano nell'ecobonus, compresi quelli prospettati dall'Istante, di sostituzione degli infissi. Per tali interventi, la detrazione massima spettante è pari a 60.000 euro per ciascun immobile (cfr. articolo 1, comma 345, della legge n. 296 del 2006). La maggiore aliquota si applica solo se il predetto intervento "trainato" è eseguito congiuntamente con gli interventi finalizzati all'efficienza energetica "trainanti", se assicurano, nel loro complesso, il miglioramento di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta da dimostrare mediante l'attesto di prestazione energetica (A.P.E.) di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e

a condizione che gli interventi siano effettivamente conclusi. Con riferimento 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".

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

Con riferimento al quesito concernente la modalità di computo della spesa agevolabile, si fa presente che nella citata circolare 30/E del 2020 è stato precisato che la disposizione che disciplina il Superbonus fa rinvio alle spese documentate, sostenute e rimaste a carico del contribuente e ricordato che con la circolare n. 24/E del 2020 è stato già chiarito che in applicazione dei principi generali, ai fini dell'individuazione del periodo d'imposta in cui imputare le spese stesse, occorre fare riferimento per le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni e gli enti non commerciali, al

criterio di cassa e, quindi, alla data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono. Inoltre, in applicazione del predetto criterio di cassa, in caso di sconto in fattura, si può fare riferimento - in luogo della data dell'effettivo pagamento - alla data di emissione della fattura da parte del fornitore.

Ciò implica che nel caso dell'opzione per lo sconto in fattura in luogo della fruizione diretta della detrazione è necessario, che le fatture siano emesse entro il termine di vigenza dell'agevolazione (cfr. anche circolare 30/E del 2020). I successivi adempimenti in ordine alla comunicazione dell'esercizio della predetta opzione nonché l'utilizzo del credito da parte del cessionario sono disciplinati dal 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 quelli sulle parti comuni degli edifici, è comunicato all'Agenzia delle Entrate utilizzando il modello denominato "Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica", da inviare esclusivamente in via telematica all'Agenzia delle entrate entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione;

- per gli interventi finalizzati al risparmio energetico, la Comunicazione è inviata a decorrere dal quinto giorno lavorativo successivo al rilascio da parte dell'ENEA della ricevuta di avvenuta trasmissione dell'asseverazione ivi prevista;

- a seguito dell'invio della Comunicazione è rilasciata, entro 5 giorni, una ricevuta che ne attesta la presa in carico, ovvero lo scarto, con l'indicazione delle relative motivazioni. La ricevuta viene messa a disposizione del soggetto che ha trasmesso la Comunicazione, nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate;

- i cessionari e i fornitori utilizzano i crediti d'imposta acquisiti esclusivamente in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo n. 241 del 1997, sulla

base delle rate residue di detrazione non fruite dal beneficiario originario. Il credito d'imposta è fruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della Comunicazione e comunque non prima del 1° gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese.

Con riferimento all'ultimo quesito posto dall'Istante si fa presente che in base a quanto stabilito dal comma 13 dell'articolo 119 del decreto Rilancio, ai fini del Superbonus nonché dell'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura:

- per gli interventi finalizzati al risparmio energetico, i tecnici abilitati asseverano il rispetto dei requisiti previsti dal decreto ministeriale 6 agosto 2020 e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati, trasmettendo una copia della stessa, esclusivamente per via telematica, all'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA);

- per gli interventi antisismici, l'efficacia degli stessi al fine della riduzione del rischio sismico 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.

In applicazione delle predette disposizioni, in particolare, per gli interventi di risparmio energetico ammessi al Superbonus, l'asseverazione deve essere redatta secondo i modelli pubblicati con il decreto interministeriale 6 agosto 2020 e implementati nel Portale ENEA [www.detrazionifiscali.enea.it](http://www.detrazionifiscali.enea.it).

Come rilevato dall'Istante, per alcuni interventi che accedono all'ecobonus, richiamati nell'allegato A del decreto interministeriale 6 agosto 2020, l'asseverazione può essere sostituita da un documento attestante il rispetto dei requisiti tecnici

rilasciato dal fornitore (fabbricante o suo rappresentante autorizzato nell'Unione europea oppure importatore che immette o mette in servizio il prodotto sul mercato dell'Unione, ovvero fornitore di servizi).

Il punto 13.2 del suddetto Allegato A precisa, al riguardo, che: «Per gli interventi di cui al presente allegato A, per i quali l'asseverazione può essere sostituita da una dichiarazione del fornitore o dell'installatore, l'ammontare massimo delle detrazioni fiscali o della spesa massima ammissibile è calcolato sulla base dei massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento di cui all'allegato I al presente decreto».

**IL DIRETTORE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**



## Risposta n. 91

**OGGETTO:** Superbonus - Acquisto casa antisismica - Soggetto non residente - 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*, cittadino italiano residente all'estero, iscritto all'AIRE, senza redditi in Italia, intende sottoscrivere un contratto preliminare per l'acquisto, da un'impresa di costruzioni, di un'unità immobiliare facente parte di un edificio in fase di costruzione all'interno di un complesso residenziale, anch'esso in fase di costruzione, ricadente in zona sismica 3, previa demolizione e ricostruzione, con riduzione del rischio sismico di due classi, rispetto all'edificio precedente.

In particolare, *l'Istante* fa presente che:

- l'impresa di costruzioni ha ottenuto il permesso di demolizione di un immobile di sua proprietà in data 29 marzo 2018 (categoria catastale D/6, fabbricati e locali per esercizi sportivi, censito al catasto fabbricati);
- l'impresa di costruzioni, in data 10 luglio 2018, ha ottenuto il permesso di costruire n. 3 palazzine ad uso abitativo incidenti sullo stesso lotto, con variazione

volumetrica rispetto all'edificio precedente;

- gli interventi edilizi relativi alle procedure autorizzatorie di cui sopra (demolizione e nuova costruzione) sono iniziati dopo il 1° gennaio 2017 ma comunque prima del 1° maggio 2019;

- l'acquisto dell'immobile è previsto entro il 31 dicembre 2021, ovvero le spese per l'acquisto saranno sostenute tra il 1° luglio 2020 ed il 31 dicembre 2021;

- l'asseverazione delle classi sismiche dell'edificio precedente e di quelli risultanti dalla ricostruzione sono tardive, essendo l'obbligo di deposito entrato in vigore il 1° maggio 2019, ossia successivamente al rilascio dei due titoli autorizzativi di demolizione e costruzione;

- l'asseverazione sarà presentata dall'impresa costruttrice entro la data di stipula del rogito.

Tanto premesso, l'*Istante* chiede di sapere se possa beneficiare della detrazione prevista per l'acquisto di case antisismiche, di cui agli articoli 119 e 121 del decreto legge n. 34 del 2020 (cd. *Superbonus*), pur non producendo alcun reddito in Italia.

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

L'*Istante*, ritiene che l'unità immobiliare in esame risponda ai criteri per beneficiare della detrazione *Superbonus* e che, in considerazione del fatto di essere incapiente, possa cedere la detrazione in esame ad intermediari finanziari/bancari.

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

In via preliminare, si evidenzia come l'accertamento dei presupposti per stabilire l'effettiva residenza fiscale costituisce una questione di fatto che non può formare oggetto di istanza di interpello, ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 212 del 2000. La presente risposta è pertanto formulata nel presupposto dichiarato dall'*Istante* di non

essere fiscalmente residente in Italia.

Il comma 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto-legge n. 63 del 2013 prevede che *«Qualora gli interventi di cui al comma 1-quater siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 108 dell'11 maggio 2006, mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, le detrazioni dall'imposta di cui al primo e al secondo periodo del medesimo comma 1-quater spettano all'acquirente delle unità immobiliari, rispettivamente nella misura del 75 per cento e dell'85 per cento del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare».*

La norma in commento, nel mutuare le regole applicative del c.d. "sisma bonus" si differenzia da quest'ultimo in quanto beneficiari dell'agevolazione fiscale sono gli acquirenti delle nuove unità immobiliari.

In particolare, la detrazione di cui al citato comma 1-*septies* riguarda l'acquisto di immobili su cui sono stati effettuati interventi edilizi (mediante demolizione e ricostruzione di interi fabbricati, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, nei limiti consentiti dalle disposizioni normative urbanistiche, che determinino il passaggio a una o a due classi inferiori di rischio sismico) eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che provvedano, entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile.

Per effetto del richiamo, contenuto nel citato comma 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, al comma 1-*quater* del medesimo articolo 16, che a sua

volta richiama i commi 1-*bis* e 1-*ter*, l'agevolazione in commento è in vigore dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021.

Al riguardo, si rammenta che, a seguito dell'ulteriore rinvio operato nel comma 4 dell'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 (*decreto Rilancio*) all'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, agli acquirenti delle "cd. Case antisismiche", per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022 si applica la maggiore aliquota prevista dall'articolo 119 citato (*Superbonus*). Per la relativa disciplina si fa rinvio alle circolari n. 24/E del 2020 e n. 30/E del 2020.

Con riferimento alla redazione e presentazione dell'asseverazione prevista dall'articolo 3, comma 2, del d.m. 28 febbraio 2017, n. 58, e sue successive modificazioni, posteriormente al rilascio del permesso a costruire da parte del Comune, si osserva che con il citato decreto sono state definite le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni, nonché le modalità di attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi realizzati. L'osservanza delle prescrizioni in esso contenute è, pertanto, funzionale alla fruizione delle maggiori detrazioni correlate agli interventi contemplati dalla citata disposizione.

Con la risoluzione n. 38/E del 3 luglio 2020, l'Amministrazione finanziaria ha chiarito che la detrazione di cui al citato comma 1-*septies* spetta agli acquirenti delle unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche 2 e 3, oggetto di interventi le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo il 1° gennaio 2017 ma prima del 1° maggio 2019, data di entrata in vigore delle nuove disposizioni, anche se l'asseverazione di cui all'articolo 3 del D.M. n. 58 del 2017 non è stata presentata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo.

In tale evenienza, è stato comunque precisato che ai fini della detrazione è necessario che la predetta asseverazione sia presentata dall'impresa entro la data di stipula del rogito dell'immobile oggetto degli interventi di riduzione del rischio sismico (cfr. da ultimo la circolare n. 19/E dell'8 luglio 2020).

Inoltre, come specificato nella circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020 (paragrafo

4.5.9), affinché gli acquirenti delle unità immobiliari possano beneficiare della detrazione prevista dall'articolo 16, comma 1-*septies*, del citato decreto legge n. 63 del 2013, è necessario che l'atto di acquisto relativo agli immobili oggetto dei lavori sia stipulato entro i termini di vigenza dell'agevolazione.

Nel caso di specie, l'*Istante*, che intende acquistare l'immobile entro il 31 dicembre 2021, può beneficiare dell'agevolazione prevista dall'articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto legge n. 63 del 2013, con riferimento agli immobili che la società di costruzioni intende realizzare attraverso la ristrutturazione, mediante demolizione e ricostruzione, di un edificio che comporti un aumento di volumetria.

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 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 (sconto in fattura o la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante).

Sulla base dei chiarimenti forniti dalla citata circolare n. 24/E del 2020 restano esclusi dall'accesso al *Superbonus* i soggetti che non possiedono redditi imponibili i quali, inoltre, non possono esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione

del credito.

Nel caso di specie, l'*Istante*, quale futuro proprietario di un immobile ad uso abitativo in Italia, sarà titolare di reddito fondiario, pertanto, allo stesso non è precluso l'accesso al *Superbonus*, fermo restando la presenza dei requisiti e delle condizioni normativamente previste. In particolare, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla norma agevolativa e fermo restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto, che non sono oggetto della presente istanza di interpello, l'*Istante* può fruire del *Superbonus*, relativamente alle spese sostenute per l'acquisto di un immobile antisismico ad uso residenziale, nei termini ed alle condizioni sopra descritte.

In mancanza di una imposta lorda sulla quale operare la detrazione del 110 per cento, l'*Istante* potrà, nel rispetto delle richiamate previsioni normative, optare per la fruizione del *Superbonus* in una delle modalità alternative previste dall'articolo 121 del *decreto Rilancio*.

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. 94**

**OGGETTO:** Superbonus- interventi finalizzati alla efficienza energetica realizzati in un cd. supercondominio- Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020 n.77

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

**QUESITO**

L'Istante riferisce di essere l'amministratore di un "supercondominio", formato da più edifici in condominio ognuno con proprio civico e codice fiscale, e che l'assemblea dei condòmini ha deliberato la riqualificazione della centrale termica a servizio di tutti gli edifici. Fa presente, inoltre, che, al fine di fruire del c.d. *Superbonus*, in alcuni condomini facenti parte del predetto supercondominio, i condòmini hanno deliberato di realizzare anche lavori di isolamento termico delle facciate e del tetto dai quali conseguirà la diminuzione di due classi energetiche degli edifici interessati.

Ciò posto, l'Istante chiede quale sia la detrazione spettante, rispettivamente, ai condòmini che hanno deliberato anche lavori di isolamento termico delle facciate e del tetto, al fine di assicurare, congiuntamente alla sostituzione dell'impianto termico, il miglioramento di due classi energetiche degli edifici e ai condòmini che, invece, hanno

deliberato solo la predetta sostituzione dell'impianto termico. Il dubbio interpretativo, in particolare, deriverebbe, a parere dell'Istante, dal fatto che ogni condominio ha il proprio codice fiscale e che l'ottenimento dell'agevolazione fiscale dipende anche dalla sostituzione della centrale termica del supercondominio che, a sua volta, ha un proprio codice fiscale.

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

L'Istante non prospetta alcuna soluzione interpretativa.

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

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

Da ultimo, l'articolo 1, comma 66, lettere *a)* e *ff)*, della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021) ha modificato l'articolo 119 del decreto Rilancio, prevedendo che il *Superbonus* si applica alle spese sostenute fino al 30 giugno 2022 e che, per la spesa sostenuta nell'anno 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo. La successiva lett. *m)* del citato articolo 1, comma 66, della legge di bilancio 2021 ha, inoltre, inserito nel medesimo articolo 119 del decreto Rilancio il comma 8-*bis* ai sensi del quale *«Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera a), per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.»*.

L'articolo 1, comma 74 della citata legge di bilancio 2021 prevede che l'efficacia delle sopra richiamate proroghe di cui *«ai commi da 66 a 72 resta subordinata alla definitiva approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea»*.

Con riferimento alla applicazione del *Superbonus*, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione 28 settembre 2020, n. 60/E e con la circolare 22 dicembre 2020, n. 30/E, cui si rinvia per ulteriori approfondimenti.

Sotto il profilo oggettivo, come chiarito nel paragrafo 2 della citata circolare n. 24/E del 2020, 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, qualora realizzati congiuntamente ai primi (cd. interventi "trainati") realizzati, tra l'altro, su parti comuni di edifici residenziali in "condominio" (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;

- sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione 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 compresi 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.

Il comma 3 del citato articolo 119 del decreto Rilancio, stabilisce, inoltre, che, ai fini dell'accesso alla detrazione in commento, gli interventi "trainanti" finalizzati all'efficienza energetica sopra elencati (nonchè quelli "trainati" indicati al comma 2 del medesimo articolo 119 del decreto Rilancio) devono rispettare i requisiti minimi previsti dai decreti di cui al comma 3-*ter* del citato articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 e, nel loro complesso, devono assicurare, anche congiuntamente agli altri interventi "trainati" indicati nei successivi commi 5 e 6 del medesimo articolo 119 del decreto Rilancio, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio 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.

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 6 agosto 2020 pubblicato nella G.U del 5 ottobre 2020 n.246.

Con riferimento agli interventi prospettati nell'istanza di interpello, preliminarmente si osserva che nella citata Circolare n. 24/E del 2020 è stato chiarito che, per quanto riguarda l'individuazione delle parti comuni interessate dall'agevolazione, è necessario far riferimento all'articolo 1117 del codice civile, ai sensi del quale sono parti comuni, tra l'altro, il suolo su cui sorge l'edificio, i tetti e i lastrici solari nonché le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini.

Con riferimento, inoltre, al supercondominio si fa presente che l'articolo 1117-*bis* del codice civile, introdotto dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220, stabilisce che le disposizioni in materia di condominio negli edifici *«si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117»*.

In sostanza, viene recepita l'elaborazione giurisprudenziale formatasi in ordine al cd. supercondominio, in base alla quale s'intende per tale la fattispecie legale che si riferisce ad una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale, legati tra loro dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni (quali il viale d'accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato, eccetera) in rapporto di accessorietà con i fabbricati.

Tanto premesso, si fa presente che nella citata circolare n. 30/E del 2020, rispondendo al quesito 5.2.4, è stato precisato che qualora in un condominio costituito da più edifici, la sostituzione dell'impianto termico centralizzato non consenta il miglioramento di due classi energetiche ma tale risultato è raggiunto solo per alcuni edifici oggetto di ulteriori interventi trainanti o trainati, possono accedere al *Superbonus* solo i condòmini che possiedono le unità immobiliari all'interno degli

edifici oggetto dei predetti ulteriori interventi. In tale caso, la verifica del rispetto dei requisiti necessari per accedere al *Superbonus* va effettuata con riferimento a ciascun edificio e, in particolare, il doppio passaggio di classe è attestata mediante gli appositi A.P.E. convenzionali *ante* e *post* intervento, redatti per i singoli edifici oggetto degli interventi. Possono, invece, accedere, nel rispetto delle condizioni previste, all'*ecobonus* di cui all'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013, gli altri condòmini che possiedono le unità immobiliari all'interno degli edifici che - con il solo intervento di sostituzione dell'impianto termico centralizzato - non raggiungono il miglioramento di due classi energetiche.

Ad analoghe conclusioni si perviene anche con riferimento all'ipotesi prospettata nell'istanza di interpello atteso che, in base a quanto stabilito dal citato articolo 1117-*bis* del codice civile, al "supercondominio" si applicano le medesime regole, comprese quelle relative alla imputazione ai singoli condòmini delle spese riferite alle parti comuni, nonché i medesimi obblighi previsti in materia di condominio negli edifici.

Pertanto, nel caso di specie, il *Superbonus* spetta con riferimento alle spese sostenute dai condòmini che hanno deliberato di realizzare anche l'isolamento termico delle facciate e del tetto dal quale conseguirà, unitamente alla sostituzione dell'impianto termico a servizio dell'intero supercondominio, la diminuzione di due classi energetiche, fermi restando gli adempimenti da porre in essere ai fini della detrazione che non sono oggetto dell'istanza di interpello. La verifica del rispetto dei requisiti necessari per accedere al *Superbonus* va effettuata con riferimento a ciascun edificio e, in particolare, il doppio passaggio di classe è attestata mediante gli appositi A.P.E. convenzionali *ante* e *post* intervento, redatti per i singoli edifici oggetto di entrambi gli interventi.

I condòmini che hanno deliberato solo la sostituzione del predetto impianto termico, invece, potranno, nel rispetto dei requisiti previsti, eventualmente fruire dell'*ecobonus* di cui al citato articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013.

Risulta irrilevante, ai fini di cui sopra, la circostanza che ogni condominio abbia

il proprio codice fiscale e che la possibilità di fruire del *Superbonus* sia subordinata anche alla sostituzione della centrale termica del supercondominio che ha, a sua volta, un proprio codice fiscale. 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)**