

**Risposta n. 306/2022**

**OGGETTO:** Superbonus - interventi di consolidamento antisismico su di un edificio di unico proprietario prevalentemente residenziale - articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio).

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

**QUESITO**

L'*Istante* rappresenta di essere l'unico proprietario di un edificio composto dai seguenti immobili, tutti nel medesimo corpo di fabbrica, su cui intende effettuare interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati al consolidamento ed al miglioramento statico dell'intera unità strutturale:

- 2 unità abitative cat. A/4 al piano primo;
- 1 unità cat. C/6, pertinenza di un A/4, al piano terra;
- 2 unità cat. C/1 (negozi) al piano terra.

In merito alla prevalenza della superficie residenziale dell'edificio l'*Istante* riferisce, altresì, che i suddetti immobili hanno le seguenti superfici:

- 2 unità residenziali cat. A/4: 44,44 mq e 84,60 mq;
- unità pertinenziale cat. C/6: 46,60 mq;
- 2 unità strumentali cat. C/1 (negozi): 41,25 mq e 34,00 mq;

- cantina al piano interrato, non accatastata singolarmente: 17,62 mq;
- atrio e vano scale: 25,77 mq;

per una superficie totale dell'edificio calcolata in 294,28 mq.

Tanto premesso, il Contribuente chiede se l'edificio sopra descritto possa essere considerato residenziale nella sua interezza, ai fini della fruizione della agevolazione cd. *Superbonus*, prevista dall'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto *Rilancio*).

In caso di risposta positiva, chiede altresì se per il calcolo dei massimali di spesa possano essere ricomprese tutte le cinque unità immobiliari presenti e per quali unità sia possibile accedere all'agevolazione.

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

L'*Istante* ritiene che l'edificio di sua proprietà sia residenziale nella sua interezza, in quanto la superficie residenziale costituita dalle due unità abitative e dalla relativa pertinenza (pari a  $44,44 + 84,60 + 46,60 = 175,64$ ) superano il 50 per cento della metratura complessiva (pari a  $294,28 \text{ mq} / 2 = 147,14 \text{ mq}$ ).

Ai fini del calcolo della spesa massima ammissibile per il *Sismabonus*, trattandosi di edificio posseduto da unico proprietario da due a quattro unità (non si conteggia a tal fine la pertinenza), si applicano le regole previste per il condominio che, in ipotesi di edificio residenziale nella sua interezza, permette di calcolare la spesa massima ammissibile moltiplicando 96.000 per tutte le 5 unità presenti, con risultato finale di 480.000 euro.

Le spese agevolabili, nel limite massimo di cui sopra, possono essere utilizzate dal proprietario per gli interventi sulle parti comuni di tutte le unità da lui possedute, anche non residenziali e senza il limite delle due unità (questo limite opera solo per interventi trainati).

## PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito decreto Rilancio), convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, e da ultimo modificato dalla legge 30 dicembre 2021, n. 234 (legge di bilancio 2022), disciplina la detrazione, nella misura del 110 per cento, delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 a fronte di specifici interventi finalizzati all'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 (c.d. *Superbonus*).

Le predette 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.

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

Con riferimento all'applicazione dell'agevolazione in commento, sono stati forniti chiarimenti con la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione del 28 settembre 2020, n. 60/E, e con la circolare del 22 dicembre 2020, n. 30/E, a cui si rinvia per una completa disamina degli aspetti di carattere generale della normativa in esame.

Peraltro, in relazione alle questioni interpretative poste dai contribuenti in materia di *Superbonus*, sono state pubblicate diverse risposte a istanze d'interpello consultabili nell'apposita area tematica presente sul sito istituzionale dell'Agenzia delle entrate: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus>.

Per quanto di interesse nel caso di specie, con la citata circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato che sotto il profilo oggettivo, il *Superbonus* spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica e alla adozione di misure antisismiche degli edifici (cd. interventi "*trainanti*") nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (cd. interventi "*trainati*") effettuati, tra l'altro su parti comuni di edifici residenziali in "condominio" (sia "*trainanti*", sia "*trainati*") e su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo "*trainati*").

Con riferimento al profilo soggettivo di applicazione dell'agevolazione, la legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021) ha modificato il comma 9, lettera *a* ), dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*, inserendo tra i soggetti beneficiari del *Superbonus* anche le persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti o professione, con riferimento agli interventi di cui ai commi da 1 a 8 del citato articolo 119 del decreto *Rilancio* finalizzati al risparmio energetico o antisismici realizzati su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate e posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche. In sostanza, a seguito della modifica sopra indicata, l'agevolazione spetta anche se gli interventi agevolabili sono realizzati sulle parti comuni di edifici non in condominio in quanto composti da più unità immobiliari (fino a 4) di un unico proprietario o in comproprietà.

La modifica in questione riguarda, in ogni caso, gli edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari posseduti interamente (o in comproprietà) «*da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione*». Pertanto, non riguarda gli edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari posseduti interamente da soggetti diversi dalle persone fisiche quali, ad esempio, gli esercenti attività di impresa, arti o professioni o gli enti pubblici che restano esclusi dall'agevolazione.

La detrazione nella misura del 110 per cento, in questi casi, si applica alle spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2021.

Tenuto conto che la previsione di cui trattasi è inserita nel comma 9, lettera a), dell'articolo 119, ai fini dell'applicazione del *Superbonus*, agli edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, si applicano, in generale, i chiarimenti di prassi forniti relativamente agli edifici in "*condominio*".

In particolare, va verificato che l'edificio oggetto degli interventi sia residenziale nella sua interezza; pertanto, è possibile fruire del *Superbonus*, in presenza di ogni altro requisito, solo qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento.

Al riguardo, si precisa che, ai fini della predetta verifica, occorre fare riferimento alla superficie catastale delle unità immobiliari determinata secondo quanto previsto nell'allegato C del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, denominato "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*".

Inoltre, in assenza di specifiche indicazioni nella norma, le pertinenze non vanno considerate autonomamente ai fini del computo delle unità immobiliari, anche se distintamente accatastate, mentre rilevano, invece, ai fini della determinazione del limite di spesa ammesso al *Superbonus* nel caso di interventi realizzati sulle parti comuni, qualora tale limite sia determinato in base al numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio oggetto di interventi.

Sulla base di quanto sinora esposto, con riferimento ai quesiti posti dall'*Istante*, nel caso in esame la prevalenza residenziale deve essere valutata confrontando la superficie riferibile ai due immobili residenziali, pari a 129,04 mq ottenuti sommando 44,44 mq e 84,60 mq, con quella dei due immobili strumentali, pari a 75,25 mq ed ottenuta dalla somma delle superfici dei due negozi, di 41,25 mq e di 34,00 mq. Nel caso di specie, pertanto, in base ai dati riferiti dall'*Istante*, l'edificio può essere considerato prevalentemente residenziale restando, comunque, esclusa la possibilità di beneficiare del *Superbonus* per le spese relative ad interventi "*trainati*" realizzati sulle

singole unità non residenziali.

Nel caso di specie, pertanto, nel rispetto di ogni condizione richiesta dalla normativa nei termini sopra precisati e ferma restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto (aspetti non oggetto della presente istanza di interpello), si ritiene che l'*Istante* unico proprietario dell'edificio possa accedere al *Superbonus* per le prospettate opere di intervento sismico, nel limite massimo di spesa pari a 96.000 euro moltiplicato per le 5 unità immobiliari componenti il fabbricato oggetto del quesito.

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.

**LA DIRETTRICE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**

**Risposta n. 307/2022**

**OGGETTO:** Superbonus - locatario persona fisica di unità immobiliare di proprietà di una società di capitali - articolo 119, comma 9 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 locatario di un immobile residenziale adibito ad abitazione principale, situato all'interno di un edificio plurifamiliare e di proprietà di una società per azioni, in forza di un contratto regolarmente registrato. Con il consenso della predetta società intende effettuare un intervento di manutenzione straordinaria con riqualificazione energetica dell'immobile.

Con documentazione integrativa, inoltre, l'*Istante* precisa che l'unità immobiliare è "*funzionalmente indipendente*" e dispone di uno o più accessi autonomi dall'esterno e che saranno effettuati interventi "*trainanti*" di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali e la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con un sistema ibrido nonché interventi "*trainati*", eseguiti congiuntamente ai "*trainati*", di sostituzione degli infissi, l'installazione di collettori solari termici, di un impianto fotovoltaico e del relativo sistema di accumulo e che le

spese per la realizzazione dell'intervento saranno interamente a suo carico.

L'*Istante* fa presente, infine, che la società svolge quale attività principale "*la progettazione e la produzione di quadri elettrici, di costruzioni elettromeccaniche, di stazioni di energia per impianti elettrici civili, industriali, navali, ferroviari e militari; la progettazione e la realizzazione di impianti elettrici di centrali e sottostazioni elettriche per impianti industriali, navali e ferroviari; la progettazione e la realizzazione di impianti elettrici in genere "chiavi in mano", nonché la progettazione, la realizzazione, l'istallazione di sistemi di supervisione, di controllo e di automazione*"; secondo quanto riportato nel suo oggetto sociale può, altresì, "*svolgere, senza che rivestano carattere di prevalenza o formino oggetto dell'attività propria dell'impresa, operazioni di costruzione, di acquisto e di vendita, di ristrutturazione, di ammodernamento e di locazione di beni immobili di qualsiasi natura, nonché di acquisto di terreni e della conseguente lottizzazione*".

Tanto premesso, l'*Istante* chiede se, con riferimento alle spese sostenute per gli interventi sopra indicati, possa fruire del *Superbonus* di cui all'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. decreto *Rilancio*)

## **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'*Istante* ritiene di rientrare tra i soggetti beneficiari dell'agevolazione di cui all'articolo 119 del decreto *Rilancio*.

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

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito decreto *Rilancio*), convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, disciplina la detrazione, nella misura del 110 per cento, delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 a fronte di specifici interventi finalizzati all'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 (c.d. *Superbonus*).

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

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

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti chiarimenti con la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione del 28 settembre 2020, n. 60/E, con la circolare del 22 dicembre 2020, n. 30/E, a cui si rinvia per una completa disamina degli aspetti di carattere generale della normativa in esame.

Peraltro, in relazione alle questioni interpretative poste dai contribuenti in materia di *Superbonus*, sono state pubblicate diverse risposte a istanze d'interpello consultabili nell'apposita area tematica presente sul sito istituzionale dell'Agenzia delle entrate: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus>.

In particolare, per quanto di interesse nel caso di specie, con riguardo all'ambito di applicazione soggettivo del *Superbonus*, nella citata circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato che la detrazione spetta anche alle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, che sostengono le spese per interventi effettuati su unità immobiliari detenute in base ad un titolo idoneo (contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato), al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio e che siano in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del

proprietario.

Per quanto riguarda, invece, l'ambito oggettivo di applicazione del *Superbonus*, ai fini che qui interessano, si rileva che la detrazione spetta anche per gli interventi "*trainanti*" di risparmio energetico indicati al comma 1 del citato articolo 119 del decreto *Rilancio* nonché per quelli "*trainati*" indicati nei commi 2, 5, 6 e 8 del medesimo articolo realizzati su una «*unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno*».

Ai sensi del successivo comma 1-*bis* del medesimo articolo 119 del decreto *Rilancio*, ai fini del *Superbonus*, «*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. Un'unità immobiliare può ritenersi "funzionalmente indipendente" qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale*».

Nella citata circolare n. 24/E del 2020 è stato, al riguardo, chiarito che «*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 dei requisiti di «*indipendenza funzionale*» e di «*accesso autonomo dall'esterno*», a nulla rilevando, a tal fine, che l'edificio di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio. Pertanto, l'unità abitativa all'interno di un edificio plurifamiliare dotata di accesso autonomo fruisce del *Superbonus* autonomamente, indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte di un condominio oppure di un edificio composto da più unità immobiliari (fino a quattro) di un unico proprietario o in comproprietà tra più soggetti e disponga di parti comuni con altre unità abitative (come, ad esempio, il tetto).

In applicazione del principio su esposto, si ritiene che gli interventi effettuati su una unità abitativa «*funzionalmente indipendente*» e con «*uno o più accessi autonomi dall'esterno*», nel senso sopra indicato, possano essere ammessi al *Superbonus*, nel rispetto di ogni altra condizione prevista dalla norma, indipendentemente dalla circostanza che tale unità immobiliare sia ubicata in un edificio escluso dall'agevolazione in quanto, ad esempio, composto da più di 4 unità immobiliari possedute da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professioni ovvero composto da più unità immobiliari interamente di proprietà o in comproprietà di soggetti diversi da quelli elencati nel comma 9 del citato articolo 119 del decreto *Rilancio*, tra i quali rientrano anche le società di capitale.

Tanto premesso, nel caso di specie, l'*Istante*, che detiene l'immobile oggetto degli interventi in forza di un contratto di locazione regolarmente registrato e che ottenuto il consenso del proprietario alla realizzazione dei lavori, può fruire del *Superbonus*, nel rispetto di tutte le condizioni, limiti e adempimenti previsti dalla normativa di riferimento (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 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.

**LA DIRETTRICE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**

**Risposta n. 314/2022**

**OGGETTO:** Superbonus - criteri di determinazione della superficie residenziale di edificio condominiale - Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), testo vigente al 14 febbraio 2022.

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

**QUESITO**

L'*Istante* è proprietario di un appartamento categoria catastale A/2 all'interno di una palazzina condominiale composta da sei unità immobiliari di cui:

- tre unità ad uso residenziale con annessa cantina pertinenziale (categoria catastale A/2);
- due unità adibite a camere d'albergo di proprietà di una società (categoria catastale D/2);
- una autorimessa (categoria catastale C/6), di proprietà di una società, detenuta insieme agli altri due condomini a titolo di locazione e destinata a pertinenza delle tre unità immobiliari ad uso residenziale.

Tanto premesso, i condomini intendono eseguire lavori di riqualificazione energetica del fabbricato sia sulle parti comuni del fabbricato che sulle unità immobiliari di proprietà degli stessi mediante:

a) coibentazione dell'involucro edilizio con sistema a "cappotto termico" sulle pareti esterne del fabbricato;

b) sostituzione dell'impianto di climatizzazione centralizzato;

c) installazione di impianto fotovoltaico;

d) sostituzione infissi e oscuranti nelle unità private residenziali.

L'*Istante* chiede, pertanto, ai fini dell'applicazione del regime di cui all'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito decreto *Rilancio*):

a) se per il calcolo della superficie residenziale del condominio è corretto utilizzare le superfici catastali delle singole unità residenziali come si evincono dalle visure dei singoli immobili di categoria A/2;

b) se la superficie del locale autorimessa (C/6) di proprietà della società e adibita a pertinenza delle unità ad uso residenziale viene considerata ai fini del calcolo della superficie residenziale;

c) quali unità immobiliari vanno conteggiate ai fini della determinazione del tetto massimo di spesa nell'ipotesi di fabbricato considerato residenziale nella sua interezza ovvero nell'ipotesi in cui la superficie residenziale sia inferiore al 50 per cento della superficie totale del fabbricato.

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

L'*Istante* ritiene che per verificare se il fabbricato può essere considerato residenziale nella sua interezza nel calcolo della superficie si tiene conto della superficie delle unità immobiliari come rilevata catastalmente.

Nel caso specifico essendo l'autorimessa detenuta con contratto di locazione da persone fisiche non nell'esercizio di impresa o di arti e professioni e adibita quale pertinenza al servizio degli immobili residenziali, la sua superficie potrà essere conteggiata quale superficie residenziale almeno per il 50 per cento.

In definitiva, essendo la superficie residenziale superiore al 50 per cento della

superficie totale del condominio, quest'ultimo può essere considerato residenziale nella sua interezza e di conseguenza relativamente alle spese sostenute per gli interventi sulle parti comuni del fabbricato, pertanto, è possibile ammettere alla detrazione, oltre i proprietari delle unità immobiliari ad uso residenziale e ai detentori dell'autorimessa che la utilizzano come pertinenza delle abitazioni e che ne sostengono le spese, la società che detiene le unità immobiliari ad uso camere d'albergo.

#### **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 (c.d. "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 all'applicazione delle disposizioni tributarie qualora vi siano delle condizioni di obiettiva incertezza sulla loro corretta interpretazione.

Il presente parere viene pertanto formulato solo con specifico riferimento alla posizione dell'Istante atteso che i soggetti terzi richiamati (ossia gli altri proprietari dell'edificio in condominio oggetto dei lavori), non risultano aver appositamente delegato il contribuente alla presentazione dell'interpello per loro conto tramite un'apposita procura, generale o speciale, ai sensi dell'articolo 63 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600.

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. "*decreto Rilancio*"), convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, e da ultimo modificato dall'articolo 1, comma 28, della legge 30 dicembre 2021, n. 234 (legge di bilancio 2022), disciplina la detrazione, nella misura del 110 per cento, delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 a fronte di specifici interventi finalizzati all'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 predette disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (c.d. "*ecobonus*") nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (c.d. "*sismabonus*"), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.

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

Con riferimento all'applicazione di tali agevolazioni, sono stati forniti chiarimenti con la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione del 28 settembre 2020, n. 60/E e con la circolare del 22 dicembre 2020, n. 30/E a cui si rinvia per una completa disamina degli aspetti di carattere generale della normativa in esame.

Peraltro, in relazione alle questioni interpretative poste dai contribuenti in materia di *Superbonus*, sono state pubblicate diverse risposte a istanze d'interpello consultabili nell'apposita area tematica presente sul sito istituzionale dell'Agenzia delle entrate: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus>.

Con i citati documenti di prassi è stato precisato, inoltre, 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, tra l'altro su parti comuni di edifici residenziali in "condominio" (sia "*trainanti*", sia "*trainati*"), tra i quali rientrano anche quelli prospettati dall'*Istante*.

La maggiore aliquota per gli interventi "*trainati*" si applica solo se gli stessi sono

eseguiti congiuntamente con almeno uno degli interventi "*trainanti*" 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.

Come chiarito con le citate circolari n. 24/E e n. 30/E del 2020, gli interventi "*trainanti*" e "*trainati*" di efficientamento energetico sono agevolabili a condizione, tra l'altro, che gli edifici oggetto degli interventi abbiano determinate caratteristiche tecniche e, in particolare, siano dotati di impianti di riscaldamento funzionanti, o riattivabili con un intervento di manutenzione, anche straordinaria, presenti negli ambienti in cui si realizza l'intervento agevolabile. Questa condizione è richiesta per tutte le tipologie di interventi agevolabili ad eccezione dell'installazione dei collettori solari per produzione di acqua calda e dei generatori alimentati a biomassa e delle schermature solari.

In particolare con riferimento ai quesiti di cui ai punti a) e b), posti dall'*Istante*, si rappresenta che ai fini della fruizione dei predetti benefici, va verificato che l'edificio oggetto degli interventi sia residenziale nella sua interezza; pertanto, è possibile fruire del *Superbonus*, in presenza di ogni altro requisito, solo qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio medesimo sia superiore al 50 per cento.

Inoltre, in relazione agli interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, con la citata circolare n. 24/E del 2020, è stato precisato che, utilizzando un principio di "prevalenza" della funzione residenziale rispetto all'intero edificio, qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio in condominio sia superiore al 50 per cento, è possibile ammettere al *Superbonus* anche il proprietario o detentore di unità immobiliari non residenziali che sostengono le spese per le parti comuni.

Tuttavia, se tale percentuale risulta inferiore, è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità



immobiliari che sono destinate ad abitazione comprese nello stesso edificio.

Tale principio è stato ribadito nella successiva circolare n. 30/E del 2020 ove è stato ulteriormente specificato (cfr. risposta 4.4.2) che nel caso di:

- edificio "*residenziale nel suo complesso*" - in quanto più del 50 per cento della superficie complessiva delle unità immobiliari sono destinate a residenza - il *Superbonus* per interventi realizzati sulle parti comuni spetta anche ai possessori di unità immobiliari non residenziali (ad esempio, al professionista che nel condominio ha lo studio oppure all'imprenditore che nel condominio ha l'ufficio o il negozio). Tali soggetti, tuttavia, non potranno fruire del *Superbonus* per interventi "*trainati*" realizzati sui propri immobili;

- edificio "*non residenziale nel suo complesso*" - in quanto la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza è minore del 50 per cento, il *Superbonus* per interventi realizzati sulle parti comuni spetta solo ai possessori di unità immobiliari residenziali che potranno, peraltro, fruire del *Superbonus* anche per interventi "*trainati*" realizzati sui propri immobili, sempreché questi ultimi non rientrino tra le categorie catastali degli immobili "di lusso" escluse (A/1, A/8 e A/9).

Al riguardo, si precisa che per la verifica che l'edificio oggetto degli interventi sia residenziale nella sua interezza, occorre fare riferimento alla superficie catastale delle unità immobiliari determinata secondo quanto previsto nell'allegato C del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, denominato "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*". Ai fini della verifica della natura "residenziale" dell'edificio non va conteggiata la superficie catastale delle pertinenze delle unità immobiliari di cui lo stesso si compone. Pertanto, ad esempio, nel caso di un box o di una cantina pertinenziale di una abitazione ovvero nel caso di un magazzino pertinenziale di una unità immobiliare a destinazione commerciale, la superficie catastale di tali pertinenze non va considerata.

Pertanto, nel caso in esame, la predetta verifica deve essere effettuata

confrontando la superficie complessiva delle tre unità A/2 ad uso residenziale, con la superficie complessiva dell'intero edificio, scorporando da tale superficie quella relativa all' autorimessa (C/6) destinata a pertinenza delle tre unità immobiliari ad uso residenziale.

Inoltre, in relazione ai criteri da utilizzare per determinare il limite di spesa massimo agevolabile (quesito posto al punto c), nel caso di interventi di efficientamento energetico effettuati sulle parti comuni, ovvero sulle singole unità immobiliari all'interno dell'edificio in condominio, si fa presente che nella citata circolare n.30/E del 2020 è stato chiarito che nel caso di interventi realizzati su parti comuni di edifici in condominio per i quali il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio oggetto di interventi, il calcolo va effettuato tenendo conto anche delle pertinenze, indipendentemente dalla circostanza che le stesse siano o meno servite dall'impianto termico; inoltre, nel caso di interventi realizzati sulle parti comuni di edifici in condominio nei quali la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio è superiore al 50 per cento, ai fini del calcolo dell'ammontare massimo delle spese ammesse al *Superbonus* vanno conteggiate anche le unità immobiliari non residenziali (ad esempio strumentale o merce) (cfr. quesiti 4.4.4 e 4.4.5). L'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono. Ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili, ai sensi degli artt. 1123 e seguenti del codice civile ed effettivamente rimborsata al condominio.

Pertanto, nel caso in esame, qualora l'edificio sia residenziale nel suo complesso, secondo i predetti criteri definiti ai quesiti - punti a) e b) - il limite di spesa per gli interventi sulle parti comuni è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui si compone l'edificio (nel caso in esame sei unità immobiliari) comprese le unità

D/2 e C/6.

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.

**LA DIRETTRICE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**

**Risposta n. 341/2022**

**OGGETTO:** Superbonus: "interventi trainati" su unità immobiliare facente parte di un condominio sottoposto a vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio - articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 (decreto Rilancio)

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

**QUESITO**

L'*Istante*, cittadino italiano residente all'estero ed iscritto all'AIRE, è proprietario di un'unità immobiliare facente parte di un condominio tutelato ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, che non permette di effettuare la posa di un cappotto sulla facciata esterna, intervento "*trainante*" previsto dall'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 per poter fruire del c.d. "*Superbonus*".

L'*Istante* intende realizzare, nel predetto appartamento e sulle relative pertinenze, interventi rientranti tra quelli previsti (quali "*trainati*") dall'articolo 119 quali: il rifacimento degli impianti di riscaldamento, raffrescamento e fornitura di acqua calda sanitaria, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal Regolamento UE n. 811/2013, la sostituzione dei serramenti, l'installazione di un impianto solare termico e fotovoltaico, nonché l'installazione di infrastrutture per la

ricarica di veicoli. Precisa, altresì, che tali interventi porteranno al miglioramento minimo di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

Ciò posto, l'*Istante* chiede se possa fruire del *Superbonus*.

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

Considerato che l'unità immobiliare (e relative pertinenze) fanno parte di un condominio, tutelato ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, che non permette di effettuare interventi "*trainanti*", l'*Istante* ritiene di potersi avvalere delle disposizioni di cui all'articolo 119 e 121 del decreto legge n. 34 del 2020 per le spese relative al rifacimento degli impianti di riscaldamento, raffrescamento e fornitura di acqua calda sanitaria, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal Regolamento UE n. 811/2013, alla sostituzione dei serramenti, all'installazione di impianti solare termico e fotovoltaico, nonché all'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli.

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

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito decreto *Rilancio*), convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, disciplina la detrazione, nella misura del 110 per cento, delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 a fronte di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica (ivi inclusa l'installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) ed al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (c.d. *Superbonus*).

Le predette disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (c.d. "

*ecobonus*") nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (c.d. "*sismabonus*"), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63. 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.

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, tra l'altro, su:

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

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti chiarimenti con la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione del 28 settembre 2020, n. 60/E, e con la circolare del 22 dicembre 2020, n. 30/E, a cui si rinvia per una completa disamina degli aspetti di carattere generale della normativa in esame.

Peraltro, in relazione alle questioni interpretative poste dai contribuenti in materia di *Superbonus*, sono state pubblicate diverse risposte a istanze d'interpello consultabili nell'apposita area tematica presente sul sito istituzionale dell'Agenzia delle entrate: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus>.

Ciò posto, con specifico riguardo alle questioni poste dall'Istante, si fa presente che il comma 2 dell'articolo 119 del decreto *Rilancio* stabilisce che, qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio o gli interventi "*trainanti*" di efficientamento energetico siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, il *Superbonus* si applica alle spese

sostenute per gli interventi "trainati" di efficientamento energetico indicati nel medesimo comma 2, a condizione che tali interventi assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari oggetto di intervento oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

In sostanza, come chiarito nelle circolari n. 24/E del 2020 e n. 30/E del 2020, se - per effetto dei vincoli ai quali l'edificio è sottoposto o dei regolamenti edilizi, urbanistici o ambientali - non è possibile effettuare neanche uno degli interventi "trainanti", il *Superbonus* si applica, comunque, alle spese sostenute per gli interventi "trainati" quali, ad esempio, la sostituzione degli infissi o la realizzazione del cappotto interno nelle singole unità immobiliari, a condizione, tuttavia, che tali interventi assicurino il miglioramento di due classi energetiche dell'intero edificio oppure, ove non possibile, in quanto l'edificio è già nella penultima classe, il conseguimento della classe energetica più alta, dimostrato dall'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.

Con la citata circolare n. 30/E del 2020 è stato, inoltre, precisato che qualora in un edificio in condominio, sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, siano effettuati interventi "trainati" di efficientamento energetico sulle singole unità immobiliari non funzionalmente indipendenti, la verifica del conseguimento del miglioramento di due classi energetiche va effettuata con riferimento a ciascuna unità immobiliare oggetto degli interventi "trainati" e l'asseverazione va predisposta dal tecnico abilitato utilizzando la procedura prevista per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti (*cfr.* risposta 3.1.6).

Va, infine, precisato che, per effetto del richiamo espresso ai soli interventi "trainati" di cui all'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013, la possibilità di accedere al *Superbonus* in mancanza di interventi "trainanti" nei casi sopra rappresentati è esclusa relativamente alle spese sostenute per gli interventi "trainati" di

cui ai commi 5 e 6 (installazione di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo integrati) e 8 (installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici) del medesimo articolo 119 del decreto *Rilancio*.

Nel caso in esame, pertanto, l'*Istante*, nel rispetto di tutte le condizioni previste dalla norma in esame (e non oggetto di interpello), potrà fruire del *Superbonus* con riferimento alle spese sostenute per gli interventi richiamati nel citato comma 2 dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*, vale a dire per il rifacimento degli impianti di riscaldamento, raffrescamento e fornitura di acqua calda sanitaria e la sostituzione degli infissi.

In relazione a tali spese l'*Istante* potrà, altresì, avvalersi delle disposizioni previste 121 del decreto *Rilancio* ai sensi del quale potrà optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente:

- per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante;
- 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.

Non potrà, invece, fruire del *Superbonus* con riferimento alle spese sostenute per l'installazione di impianti solari fotovoltaici e di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.

Tale 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 eseguiti in base alle normative urbanistiche e alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute su cui resta fermo ogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria



**LA DIRETTRICE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**

**Risposta n. 342/2022**

**OGGETTO:** ASP (Aziende di Servizio alla Persona) e Superbonus. Assenza dei presupposti soggettivi.

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

**QUESITO**

L'*Istante* rappresenta di essere una *ex* IPAB e che, in data..., ha deliberato la sua trasformazione in *Azienda Pubblica di Servizi alla Persona* (ASP), in conformità a quanto stabilito dal regolamento regionale del 18 marzo 2003 n. 6, e successive modificazioni ed integrazioni, per la classificazione e la trasformazione delle IPAB. Precisa, inoltre, di essere senza fini di lucro, con personalità giuridica di diritto pubblico, che opera sotto la vigilanza della Regione .... e offre servizi assistenziali e sanitari in favore della popolazione anziana non autosufficiente.

L'ASP intende ristrutturare una parte del complesso edilizio che gestisce direttamente (complesso ....) quale RSA per anziani e precisa che la parte di struttura su cui intende effettuare i lavori è di notevoli dimensioni anche se è accatastata come immobile unitario.

Ciò posto, chiede di potere fruire del *Superbonus* previsto per le ONLUS, ai sensi dei commi 9 e 10 bis dell'articolo 119 del decreto legge del 19 maggio 2020, n.

34, in particolare considerando l'immobile predetto non come unica unità, ma rispetto al numero delle unità che si ottengono, valutando la superficie media di un'abitazione così come individuata dal M.E.F. in mq. 117,00.

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

L'*Istante* ritiene che le agevolazioni sulle ristrutturazioni possono essere utilizzate dalla ASP senza limiti numerici di unità immobiliari, purché nel rispetto dei parametri posti dalla legge e con facoltà di utilizzare le agevolazioni proprie delle ONLUS.

In particolare, l'*Istante* sostiene che, con il d.lgs. 4 maggio 2001, n. 207, il legislatore ha voluto riconoscere in capo alle ASP le medesime agevolazioni di carattere fiscale proprie delle ONLUS.

A supporto di tale conclusione, l'*Istante* osserva che la natura pubblicistica della ASP non dovrebbe rappresentare un impedimento alla fruizione del *Superbonus* in quanto la relativa normativa "*considera tra i soggetti destinatari gli IACP (enti di natura pubblicistica) e questo per equiparazione funzionale con le cooperative di abitazione a proprietà indivisa (enti di natura privatistica)*", ritiene, per contro, che vada trattato diversamente "*il caso di una ex IPAB che, trasformatasi in ente di diritto privato, avesse liberamente scelto di non conformarsi alle previsioni proprie delle ONLUS o delle ODV o delle APS: tale caso non potrebbe che portare alla non applicabilità di una equiparazione alle ONLUS, ma questo perché sarebbe originariamente emersa una volontà diretta e positiva di non allinearsi a tali normative agevolative*".

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

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. "decreto Rilancio"),

convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, e da ultimo modificato, dall'articolo 1, comma 28, della legge 30 dicembre 2021, n. 234 (legge di Bilancio 2022) disciplina la detrazione, nella misura del 110 per cento, delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 a fronte di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica (ivi inclusa l'installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) ed al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (c.d. *Superbonus*).

Le predette 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.

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

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione, prima dell'entrata in vigore della legge di bilancio 2021, sono stati forniti chiarimenti con la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione del 28 settembre 2020, n. 60/E e con la circolare del 22 dicembre 2020, n. 30/E, a cui si rinvia per una completa disamina degli aspetti di carattere generale della normativa in esame.

Peraltro, in relazione alle questioni interpretative poste dai contribuenti in materia di *Superbonus*, sono state pubblicate diverse risposte a istanze d'interpello consultabili nell'apposita area tematica presente sul sito istituzionale dell'Agenzia delle entrate: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus>.

In particolare, con riguardo all'ambito soggettivo di applicazione dell'agevolazione, il citato articolo 119, comma 9, del decreto Rilancio, prevede che « *le disposizioni contenute nei commi da 1 a 8 si applicano agli interventi effettuati:*

*a) dai condomini e 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;*

*b) dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari, salvo quanto previsto al comma 10;*

*c) dagli istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing" per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;*

*d) dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;*

*d-bis) dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all' articolo 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460, dalle organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui all' articolo 6 della legge 11 agosto 1991, n. 266, e dalle associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano previsti dall'articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 383;*

*e) dalle associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c), del decreto legislativo 23 luglio 1999, n. 242, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.».*

Stante la suddetta elencazione tassativa, si ritiene pertanto che non sussistano, in capo all'Istante i presupposti soggettivi per poter fruire del *Superbonus* in quanto la disposizione normativa in commento non contempla tra i potenziali soggetti beneficiari le Aziende di Servizio alla Persona (ASP).

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 eseguiti in base alle normative urbanistiche e alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute su cui resta fermo ogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria.

**LA DIRETTRICE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**

**Risposta n. 351/2022**

**OGGETTO:** Proprietario di un immobile pervenuto giusto atto di permuta a favore di terzo e fruizione della detrazione prevista in materia di sismabonus acquisti, con possibilità di cessione successiva del credito ex art 121 del decreto legge n. 34 del 2020.

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

**QUESITO**

*L'Istante riferisce che "in data..., con atto di permuta in favore di terzo, la sig.ra..., madre dell'odierna istante, cedeva in permuta all'... - S.r.l.s., un appartamento per civile abitazione ricadente in un fabbricato di vecchia costruzione (...). Nel medesimo atto l'... S.r.l.s, cedeva a titolo di permuta e con effetto traslativo differito al tempo della realizzazione ex art.1472 c.c., alla sig.ra..., che accettava, dichiarando di stipulare ai sensi e per gli effetti degli artt. 1411 (contratto a favore di terzi) e seguenti del codice civile e per spirito di liberalità, a favore dell'Istante avv. ..., un appartamento per civile abitazione ricadente nel fabbricato da realizzare, giusto progetto di demolizione e ricostruzione. Ai fini fiscali le parti dichiaravano che i beni permutati avevano il valore di Euro ...e che la cessione della detta unità era soggetta a Iva a carico della cessionaria ... (...)"*

Nell'atto di permuta le parti danno atto che "il bene futuro dovrà intendersi

*venuto ad esistenza al tempo del rilascio del certificato di ultimazione dei lavori, sicché a questa data si produrrà l'effetto traslativo a favore della permutante beneficiaria della stipulazione".*

L'*Istante* riferisce, altresì, che ad oggi il suddetto immobile è stato interamente realizzato, catastato e consegnato alla cessionaria *Istante* in data .... Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato oggetto di demolizione e ricostruzione, e ricade in un Comune classificato con rischio sismico 2 e l'esecuzione dei lavori ha consentito la riduzione del rischio sismico, ragion per cui i proprietari degli altri appartamenti hanno fruito dei benefici previsti dalla normativa in materia.

L'*Istante* chiede di sapere se in qualità di proprietaria dell'immobile alla stessa pervenuto giusta atto di permuta a favore di terzo del..., possa fruire del beneficio della detrazione prevista in materia di *sismabonus* acquisti, con possibilità di cessione successiva del credito *ex art* 121 del decreto legge n. 34 del 2020.

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

L'*Istante*, richiamati, tra gli altri, l'articolo 16-*bis*, comma 8, del TUIR, la circolare n. 19/E dell'8 luglio 2020, la circolare n. 25/E del 19 giugno 2012, la circolare n. 57 del 24 febbraio 1998 e la sentenza della Corte di Cassazione a Sezioni Unite n. 9282 del 5 agosto 1992, ritiene di avere diritto di usufruire del beneficio della detrazione prevista in materia di *sismabonus* acquisti, con possibilità di cedere successivamente il credito *ex articolo* 121 decreto legge n. 34 del 2020.

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

Il comma 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, prevede che «*Qualora gli interventi di cui al comma 1-quater* [del medesimo articolo



16] *siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 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 trenta 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».*

Per quanto attiene all'ambito temporale di applicazione della misura, per effetto del richiamo, contenuto nel comma 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, al comma 1-quater del medesimo articolo, che a sua volta richiama gli articoli 1-*bis* e 1-*ter*, l'agevolazione è in vigore dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2024.

A seguito del rinvio operato nel comma 4 dell'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio) all'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, agli acquirenti delle cd. "*case antisismiche*" si applica la maggiore aliquota prevista dall'articolo 119 citato (*Superbonus*) per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022.

L'articolo 121 del medesimo decreto Rilancio (da ultimo modificato dall'articolo 14 del decreto legge 17 maggio 2022 n. 50, in corso di conversione) stabilisce, inoltre, che i soggetti che sostengono spese per gli interventi indicati al successivo comma 2 (tra i quali «*adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla*

*legge 3 agosto 2013, n. 90, e di cui al comma 4 dell'articolo 119») possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione in dichiarazione, «b) per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche e intermediari finanziari iscritti all'albo previsto dall'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, di società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all'albo di cui all'articolo 64 del predetto testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia ovvero di imprese di assicurazione autorizzate ad operare in Italia ai sensi del codice di cui al decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209, ferma restando l'applicazione dell'articolo 122-bis, comma 4, del presente decreto, per ogni cessione intercorrente tra i predetti soggetti, anche successiva alla prima».*

Dalle predette norme, discende che il soggetto beneficiario dell'agevolazione in questione (cd. *sismabonus acquisti*) è il soggetto acquirente delle nuove unità immobiliari che sostiene la spesa relativa al loro acquisto.

Con riferimento alla questione prospettata, si osserva che ai sensi dell'articolo 1552 del codice civile, la permuta è *«il contratto che ha per oggetto il reciproco trasferimento della proprietà di cose, o di altri diritti, da un contraente all'altro»*.

Nel caso di specie, in particolare, è stato stipulato un contratto di permuta di cosa futura a favore di terzo (articoli 1411 e 1472 codice civile).

Nei casi di acquisto immobiliare stipulato *«a favore di terzo»*, gli effetti si producono in capo al soggetto terzo al quale le parti attribuiscono il diritto di pretendere l'adempimento del contratto, benché l'acquisto sia stipulato da altri, e *«il terzo»* consegue direttamente l'acquisto dell'immobile, nel momento in cui il bene verrà ad esistenza, per il solo fatto dell'avvenuta conclusione del contratto.

In altri termini, lo stipulante (nel caso di specie, la madre dell'*Istante*) sostiene la spesa per l'acquisto dell'immobile e *«non appena la cosa viene ad esistenza»*, è il

terzo beneficiario (nel caso di specie, l'*Istante*) ad acquistare la proprietà dell'immobile.

In tale ipotesi, tenuto conto che presupposto per la fruizione dell'agevolazione è il sostenimento dell'onere da parte del soggetto che ne fruisce (cfr. tra l'altro, circolare n. 7/E del 25 giugno 2021), il terzo beneficiario (l'*Istante*) non possiede i requisiti normativamente previsti per fruire del *sismabonus acquisti* in questione in quanto, pur essendo acquirente dell'unità immobiliare, non è il soggetto che ha sostenuto la spesa relativa all'acquisto.

Parimenti il diritto a fruire dell'agevolazione non può maturare in capo al soggetto stipulante (madre dell'*Istante*), atteso che gli effetti reali del contratto si producono direttamente in capo al terzo (l'*Istante*) nel momento in cui il bene viene ad esistenza.

**LA DIRETTRICE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**

## Risposta n. 369/2022

**OGGETTO:** Superbonus - sostituzione dei serramenti, delle chiusure oscuranti , installazione delle schermature solari ;-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* intende realizzare nell'abitazione dove risiede la sostituzione dell'impianto termico con un impianto a pompa di calore (intervento "*trainante*") che, unitamente ad ulteriori interventi "*trainati*" comporterà il miglioramento di due classi energetiche dell'immobile.

In particolare, l'*Istante* intende sostituire tutti i serramenti esistenti e precisa che per una parte degli stessi si tratterà di mera sostituzione, in quanto non vi sarà alterazione della superficie e della geometria degli attuali serramenti, mentre con la sostituzione di altri due serramenti si amplierà la superficie totale. L'*Istante* intende, inoltre, installare anche due nuovi velux al piano sottotetto, attualmente non presenti.

Ciò posto, l'*Istante* chiede se:

- può fruire della detrazione del 110 per cento (cd. *Superbonus*) con riferimento unicamente alle spese di mera sostituzione dei serramenti che non vanno ad alterare in

alcun modo geometria e superficie rispetto ai precedenti serramenti, oppure se per effetto dell'ampliamento della superficie totale degli infissi a seguito della sostituzione degli stessi non sia possibile fruire dell'agevolazione fiscale;

- nel caso in cui proceda anche alla sostituzione delle tapparelle e dei cassonetti al fine di conseguire un risparmio energetico, tale intervento sia autonomo rispetto a quello di sostituzione dei serramenti;

- possa beneficiare del *Superbonus* per le spese relative all'installazione del sistema oscurante anche nel caso di ampliamento della superficie totale degli infissi a seguito della sostituzione degli stessi ovvero nel caso in cui decidesse di non sostituire i serramenti. In tale ultimo caso, chiede se è possibile portare in detrazione solo le spese per la sostituzione del sistema oscurante e quale sia il massimale di spesa.

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

L'*Istante* richiamando le risposte pubblicate n. 524 e 780 del 2021, ritiene di poter fruire del *Superbonus* per le spese sostenute per la sostituzione dei serramenti che non comportano l'aumento della superficie trasparente.

Con riferimento agli ulteriori quesiti non prospetta alcuna soluzione.

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

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. "decreto *Rilancio*"), convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 disciplina la detrazione, nella misura del 110 per cento, delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 a fronte di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica (ivi inclusa l'installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) ed al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (c.d. *Superbonus*).

Le predette 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.

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

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione sono stati forniti chiarimenti, tra l'altro, con la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione del 28 settembre 2020, n. 60/E e con la circolare del 22 dicembre 2020, n. 30/E, a cui si rinvia per una completa disamina degli aspetti di carattere generale della normativa in esame.

Peraltro, in relazione alle questioni interpretative poste dai contribuenti in materia di *Superbonus*, sono state pubblicate diverse risposte a istanze d'interpello consultabili nell'apposita area tematica presente sul sito istituzionale dell'Agenzia delle entrate: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus>.

Ciò premesso, con riferimento al caso di specie, si fa presente che ai sensi del citato articolo 119, comma 2, del *decreto Rilancio* «*L'aliquota prevista al comma 1, alinea, del presente articolo si applica anche a tutti gli altri interventi di efficienza energetica di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica, dalla legislazione vigente*». La maggiore aliquota si applica solo se gli interventi in questione (interventi "*trainati*") sono eseguiti congiuntamente con almeno uno degli interventi ("*trainanti*") di isolamento termico o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale di cui al comma 1 del citato articolo 119 del *decreto Rilancio*.

Inoltre il successivo comma 3 del suddetto articolo 119 prevede che *«Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo devono rispettare i requisiti minimi previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e, nel loro complesso, devono assicurare, anche congiuntamente agli interventi di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.»*.

Tra gli interventi *"trainati"* di cui al comma 2 del citato articolo 119 del decreto *Rilancio* rientra anche *"la sostituzione di finestre comprensive di infissi delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno e verso vani non riscaldati"*. Ai fini della detrazione, in particolare, l'intervento deve configurarsi come *"sostituzione"* di componenti già esistenti o di loro parti e non come nuova installazione.

È possibile, inoltre, fruire della detrazione anche nell'ipotesi di sostituzione degli infissi esistenti, anche con spostamento e variazione di dimensioni, per un numero finale di infissi la cui superficie complessiva sia minore o uguale a quella inizialmente esistente.

Per le spese sostenute per l'eventuale installazione di ulteriori infissi - che nella situazione finale comportano un aumento della superficie complessiva iniziale - sarà, invece, possibile fruire della detrazione spettante per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, ai sensi dell'articolo 16-*bis* del TUIR, attualmente disciplinata dall'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, nella misura del 50 per cento delle spese sostenute.

Le detrazioni spettano, peraltro, anche con riferimento alle spese sostenute per interventi sulle strutture accessorie agli infissi che hanno effetto sulla dispersione di calore quali, ad esempio, scuri o persiane, o che risultino strutturalmente accorpate al manufatto quali, ad esempio, cassonetti incorporati nel telaio dell'infisso (cfr. circolare n. 36/E del 31 maggio 2007 paragrafo 3.2), nei limiti di spesa previsti da ciascuna disposizione normativa.

Con riferimento alla installazione delle chiusure oscuranti, con la citata circolare n. 30/E del 2020 (cfr. quesito 4.5.7) è stato chiarito che nel caso in cui siano installate congiuntamente alla sostituzione del serramento l'intervento è da considerarsi in maniera unitaria.

La sostituzione delle chiusure oscuranti, disgiunta dalla sostituzione dei serramenti, e l'installazione delle schermature solari costituiscono, invece, interventi autonomi a fronte dei quali è possibile fruire della detrazione di cui all'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 (cd. *ecobonus*). Pertanto, in base al richiamo contenuto nel citato comma 2 dell'articolo 119 del decreto *Rilancio* al citato articolo 14, i predetti interventi sono comunque ammessi al *Superbonus*, quali interventi "*trainati*" 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.

Per l'individuazione delle caratteristiche tecniche che tali sistemi devono possedere, ai fini dell'applicazione delle agevolazioni fiscali, si rinvia al "*Vademecum: Schermature solari e chiusure oscuranti*" pubblicato sul sito dell'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA).

Nel caso in cui la sostituzione delle chiusure oscuranti sia disgiunta dalla sostituzione dei serramenti costituendo, dunque, un intervento autonomo il limite massimo di detrazione ammissibile è pari a 60.000 euro per unità immobiliare.

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.

**LA DIRETTRICE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**

**Risposta n. 375/2022**

**OGGETTO:** Superbonus- Interventi antisismici effettuati sul portico costruito in aderenza all'edificio principale-limiti di spesa per interventi antisismici effettuati sulle pertinenze dell'abitazione al primo piano dell'edificio poste nell'edificio separato- art. 119 del DL n. 34 del 2020

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

**QUESITO**

L'*Istante* riferisce di essere comproprietaria di un edificio composto da due unità abitative in categoria A/3 e un portico di pertinenza esclusiva dell'unità abitativa posta al piano terra, accatastato unitamente a quest'ultima e costruito in aderenza all'edificio principale a cui è strutturalmente connesso.

Nella medesima area cortiliva insiste, inoltre, un fabbricato separato con due unità accatastate C/2 (ad uso deposito) di pertinenza dell'unità abitativa posta al primo piano dell'altro edificio.

Entrambi gli edifici saranno oggetto di parziale demolizione delle strutture e ricostruzione rientrando nella ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lett. *a*), del decreto presidenziale n. 380 del 2001; l'*Istante* intende, inoltre, effettuare sull'edificio composto dalle due unità abitative A/3 e dal portico, interventi antisismici, di efficientamento energetico (sostituzione dell'impianto centralizzato di

climatizzazione invernale) con miglioramento di almeno due classi energetiche, nonché opere di ristrutturazione interna delle singole abitazioni.

Con documentazione integrativa, l'*Istante* precisa che le predette unità abitative sono dotate di impianto di riscaldamento e che il fabbricato separato, con due unità accatastate C/2 di pertinenza di una delle abitazioni dell'altro edificio, saranno oggetto solo di interventi di consolidamento statico mediante la demolizione parziale e ricostruzione.

L'*Istante*, che per gli interventi antisismici e di efficientamento energetico intende fruire delle detrazioni previste dall'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 (*Superbonus*) nonché, per gli interventi di ristrutturazione interna delle singole abitazioni, della detrazione di cui all' articolo 16-*bis* del TUIR, chiede:

- se le spese per gli interventi antisismici effettuati sul portico costruito in aderenza all'edificio principale possano essere incluse nel massimale previsto per gli interventi effettuati sulle parti comuni di tale edificio, pur non essendo il detto portico parte comune del fabbricato, o siano invece riconducibili al massimale relativo alla parte privata dell'abitazione di cui il portico è pertinenza non distintamente accatastata;
- quale sia il limite di spesa ammesso al *Superbonus* per gli interventi antisismici effettuati sulle pertinenze dell'abitazione al primo piano dell'edificio poste nell'edificio separato nonché il periodo di fruizione dell'agevolazione per tali interventi e le modalità di calcolo della percentuale di esecuzione dei lavori al 30 giugno 2022.

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

L'*Istante* è dell'avviso che per gli interventi antisismici sulle parti comuni dell'edificio composta dalle due abitazioni, il limite complessivo di spesa ammesso al *Superbonus* è pari ad euro 192.0000 (euro 96.000 per le due unità), ed è autonomo rispetto a quello previsto per gli interventi di ristrutturazione sulle parti private, pari a ulteriori euro 96.000 per ogni singola abitazione e relative pertinenze unitariamente

considerate, anche se poste in un edificio separato.

L'*Istante* ritiene, inoltre, che l'intervento sul portico di pertinenza esclusiva dell'abitazione al piano terra, che prevede la demolizione e ricostruzione del medesimo unitamente ad altre parti dell'edificio per l'adeguamento alla normativa antisismica, debba essere inteso come opera integrata e correlata all'intervento effettuato sulle parti comuni dell'edificio in virtù del fatto che in base alle norme tecniche di costruzione, gli interventi antisismici devono essere effettuati sulle parti strutturali dell'edificio e comprendere interi edifici e, pertanto, le relative spese rientrano nel massimale relativo agli interventi sulle parti comuni.

In relazione al quesito 2, l'*Istante* è dell'avviso che le spese per gli interventi antisismici sul fabbricato separato, composto dalle due unità C/2 pertinenziali all'abitazione dell'altro edificio, rientrino, invece, nel massimale di euro 96.000 riferito alla detta abitazione, con detrazione del 110 per cento.

Ritiene, inoltre, che, con riferimento ai predetti interventi antisismici effettuati sull'edificio separato, il *Superbonus* spetti per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022 qualora entro il 30 giugno 2022 sia stato eseguito almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo da calcolare tenendo conto del progetto riferito a tale edificio.

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

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. "decreto Rilancio"), convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, disciplina la detrazione, nella misura del 110 per cento, delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 a fronte di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica (ivi inclusa l'installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) ed al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (c.d. *Superbonus*).

Le predette 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.

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

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione, prima dell'entrata in vigore della legge di bilancio 2021, sono stati forniti chiarimenti con la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione del 28 settembre 2020, n. 60/E e con la circolare del 22 dicembre 2020, n. 30/E, a cui si rinvia per una completa disamina degli aspetti di carattere generale della normativa in esame.

Peraltro, in relazione alle questioni interpretative poste dai contribuenti in materia di *Superbonus*, sono state pubblicate diverse risposte a istanze d'interpello consultabili nell'apposita area tematica presente sul sito istituzionale dell'Agenzia delle entrate: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus>.

Ai fini che qui interessano, con riguardo all'ambito soggettivo di applicazione dell'agevolazione, il citato articolo 119, comma 9, del decreto Rilancio, prevede, tra l'altro, che *«le disposizioni contenute nei commi da 1 a 8 si applicano agli interventi effettuati:*

*a) dai condomini e 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».*

In applicazione della disposizione da ultimo citata, a partire dal 1° gennaio 2021, il *Superbonus* spetta anche per le spese sostenute per interventi agevolabili realizzati

sulle parti comuni di edifici non in condominio in quanto composti da più unità immobiliari (fino a 4) di un unico proprietario o in comproprietà «*di persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione*».

In assenza di specifiche indicazioni nella norma, ai fini del computo delle unità immobiliari, le pertinenze non vanno considerate autonomamente anche se distintamente accatastate. Pertanto, ad esempio, può fruire del *Superbonus* anche l'unico proprietario di un edificio composto da 4 unità immobiliari e 4 pertinenze che sostiene spese per interventi finalizzati alla riqualificazione energetica o antisismici sulle parti comuni del predetto edificio.

Le pertinenze rilevano, invece, ai fini della determinazione del limite di spesa ammesso al *Superbonus* nel caso di interventi realizzati sulle parti comuni qualora tale limite sia determinato in base al numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio oggetto di interventi.

Tenuto conto che la previsione di cui trattasi è inserita nel comma 9, lettera *a*), dell'articolo 119, ai fini dell'applicazione del *Superbonus*, agli edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, si applicano, in generale, i chiarimenti di prassi forniti relativamente agli edifici in "*condominio*".

Tanto premesso, in merito ai quesiti posti *dall'Istante*, preliminarmente, si osserva che, come rilevato con le citate circolari n. 24/E e n. 30/E del 2020, il comma 4 dell'articolo 119 del decreto *Rilancio* dispone che, per le spese sostenute nel periodo di vigenza del *Superbonus* la detrazione prevista dall'articolo 16, commi da 1-*bis* a 1-*septies*, del decreto legge n. 63 del 2013, spettante per gli 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, lett. *i*), del TUIR (decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917), 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, è elevata al 110 per cento delle spese sostenute.

Nei citati documenti di prassi è stato, altresì, ribadito che le modalità per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati sono state definite dal decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58. In particolare, ai sensi dell'articolo 3 del citato decreto ministeriale l'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico (classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato) è asseverata (secondo il modello contenuto nell'allegato B del decreto stesso) dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza, in base ai contenuti delle linee guida allegate al decreto medesimo.

La Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del citato decreto ministeriale 28 febbraio 2017, n. 58, e delle linee guida ad esso allegate (costituito presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici), ha precisato, inoltre, che *"ai fini dell'applicazione del Sismabonus o del SuperSismabonus più che all'unità funzionalmente indipendente bisogna fare riferimento all'unità strutturale (US) chiaramente individuabile secondo le NTC 2018 (punto 8.7.1) in quanto essa dovrà avere continuità da cielo a terra, per quanto riguarda il flusso dei carichi verticali e, di norma, sarà delimitata o da spazi aperti, o da giunti strutturali, o da edifici contigui strutturalmente ma, almeno tipologicamente, diversi"*.

L'individuazione di un'unità strutturale (US), come definita nel Testo aggiornato delle norme tecniche per le costruzioni (NTC 2018) approvato con il decreto ministeriale 17 gennaio 2018, richiede verifiche tecniche e accertamenti di fatto che non riguardano prerogative dell'Agenzia delle entrate né possono essere effettuate in sede di risposta alle istanze di interpello.

Nell'ambito della fattispecie rappresentata, in particolare, spetterà al

professionista abilitato, incaricato di effettuare l'attestazione dell'efficacia degli interventi antisismici valutare se l'intervento di demolizione e ricostruzione del portico, unitamente ad altre parti dell'edificio, rientri tra gli interventi antisismici effettuati sull'unità strutturale ammessi al *Superbonus*.

Ai fini della determinazione dei limiti di spesa si osserva che, come precisato nella citata circolare n. 24/E, in base al richiamo contenuto nel comma 4 del citato articolo 119 del decreto *Rilancio*, all'articolo 16, commi da 1-*bis* a 1-*septies* del decreto legge n. 63 del 2013, per gli interventi antisismici sulle parti comuni di edifici, gli importi di spesa ammessi al *Superbonus* sono pari a 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

Con la successiva circolare n. 30/E del 2020 è stato, inoltre, specificato che 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 va effettuato tenendo conto anche delle pertinenze mentre non devono essere considerate le pertinenze collocate in un edificio diverso da quello oggetto degli interventi.

Pertanto, nel caso di specie, ai fini del calcolo della spesa massima ammessa al *Superbonus*, per gli interventi sulle parti comuni dell'edificio composto dalle due unità abitative A/2, non devono essere considerate le pertinenze C/2 situate nell'edificio separato ubicato nella medesima area cortiliva.

Relativamente alle spese sostenute per l'intervento di parziale demolizione e ricostruzione con riduzione della classe di rischio sismico di tale ultimo edificio l'*Istante* potrà fruire, nel rispetto di ogni altra condizione, del *Superbonus* calcolato su un distinto limite di spesa pari a 96.000 euro.

Ciò in quanto come chiarito con riferimento alla detrazione spettante ai sensi dell'articolo 16-*bis* del TUIR - che costituisce la disposizione normativa di riferimento anche ai fini del *Superbonus* per interventi *antisismici* (cfr. risoluzione n. 60/E del 2020, richiamata anche nella circolare 30/E:



- è possibile fruire del *Superbonus* anche se l'intervento antisismico riguarda solo le pertinenze di una unità abitativa (cfr. quesito 4.1.1 della circolare 30/E del 2020). Si ricorda, al riguardo, che per gli interventi in questione il limite di spesa è da riferirsi complessivamente agli interventi effettuati sull'abitazione e sulle relative pertinenze anche autonomamente accatastate. Nel predetto limite, inoltre, occorre tener conto anche delle eventuali ulteriori spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-*bis* del TUIR effettuati sulla predetta abitazione, in quanto per gli interventi antisismici ammessi alle detrazioni, ivi compreso il *Superbonus*, non è possibile fruire di un autonomo limite di spesa atteso che non costituiscono una nuova categoria di interventi agevolabili in quanto compresi tra quelli di cui alla lett. i) del medesimo articolo 16-*bis* del TUIR (cfr., da ultimo, circolare n. 7/E del 2021);

- le spese relative ai lavori sulle parti comuni di un edificio, essendo oggetto di un'autonoma previsione agevolativa, devono essere considerate in modo autonomo ai fini dell'individuazione del limite di spesa detraibile. Pertanto, nel caso in cui vengano effettuati dal medesimo contribuente, anche nello stesso edificio, sia lavori sulle parti comuni che lavori sulla propria abitazione e relative pertinenze, la detrazione spetta nei limiti di spesa previsti, applicabili disgiuntamente per ciascun intervento.

In conclusione, per i predetti interventi antisismici, l'*Istante* potrà calcolare il *Superbonus*, nel rispetto di ogni altra condizione ed adempimento previsto dalla norma, con due distinti limiti di spesa. In particolare:

- per gli interventi sulle parti comuni dell'edificio costituito dalle due unità abitative e dal portico accatastato unitariamente ad una di esse il limite complessivo di spesa ammessa alla detrazione è pari a 192.000 euro (96.000 euro X le due unità immobiliari A/3), in funzione della spesa imputata;

- per l'intervento antisismico nell'ambito della parziale demolizione e ricostruzione dell'edificio separato composto dalle due pertinenze di una delle unità abitative dell'altro edificio sarà possibile calcolare la detrazione su un autonomo limite di spesa pari a 96.000 euro. In tale limite vanno comprese anche le spese per gli

interventi di recupero del patrimonio edilizio effettuati sull'unità immobiliare di cui sono pertinenze per le quali spetta la detrazione ivi disciplinata.

Con riferimento, infine, al quesito concernente i termini di vigenza dell'agevolazione con riferimento all'esecuzione delle opere antisismiche sul fabbricato separato composto dalle due pertinenze, si rileva che, ai sensi del comma 8-*bis* dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*, per gli interventi effettuati su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari di proprietà o in comproprietà di persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni il *Superbonus* spetta «*anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, nella misura del 110 per cento per quelle sostenute entro il 31 dicembre 2023, del 70 per cento per quelle sostenute nell'anno 2024 e del 65 per cento per quelle sostenute nell'anno 2025*». La disposizione si applica anche agli interventi «*effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno (...) dello stesso edificio*», intendendosi con tale locuzione estendere l'arco temporale di vigenza dell'agevolazione previsto nel caso degli interventi sulle parti comuni anche a quelli effettuati sulle singole unità immobiliari comprese nell'edificio.

Si ritiene che la disposizione si applichi altresì nel caso di interventi effettuati solo sulle pertinenze delle predette unità immobiliari a nulla rilevando che le stesse siano collocate in un edificio diverso.

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.

**LA DIRETTRICE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**

**Risposta n. 376/2022**

**OGGETTO:** Superbonus - unità immobiliare funzionalmente indipendente locata a persona fisica e ubicata in un immobile strumentale di proprietà di una s.r.l. - 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* ha stipulato, insieme al coniuge, un contratto di locazione di una unità immobiliare censita in Catasto in categoria A/3 - con un accesso dalla strada pubblica e dotata di autonome utenze relative alla corrente e al gas - di proprietà della società Alfa s.r.l. di cui è socio il coniuge, che è ubicata al piano superiore di un edificio nel quale, al piano terreno, si trovano dei locali di proprietà della medesima società adibiti ad attività commerciale.

L'*Istante*, che ha intenzione di eseguire sull'unità immobiliare che detiene in locazione, funzionalmente indipendente e con accesso autonomo dall'esterno, gli interventi di efficientamento energetico di cui all'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (quali il c.d. "cappotto termico", l'installazione di pannelli solari fotovoltaici con relative batterie di accumulo, la sostituzione dell'attuale impianto di climatizzazione invernale con uno a pompa di calore nonché la sostituzione di tutti gli

infissi), chiede se può fruire del cd. *Superbonus*.

## **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'*Istante* ritiene di poter fruire, in relazione ai prospettati interventi, del *Superbonus* nel rispetto dei termini previsti, da ultimo, dalla legge 30 dicembre 2021, n. 234 (legge di bilancio 2022) anche se l'unità immobiliare che detiene in locazione è di proprietà di una società.

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

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito decreto Rilancio), convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, disciplina la detrazione, nella misura del 110 per cento, delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 a fronte di specifici interventi finalizzati all'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 (c.d. *Superbonus*).

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

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

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti

chiarimenti con la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione del 28 settembre 2020, n. 60/E, con la circolare del 22 dicembre 2020, n. 30/E, a cui si rinvia per una completa disamina degli aspetti di carattere generale della normativa in esame.

Peraltro, in relazione alle questioni interpretative poste dai contribuenti in materia di *Superbonus*, sono state pubblicate diverse risposte a istanze d'interpello consultabili nell'apposita area tematica presente sul sito istituzionale dell'Agenzia delle entrate: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus>.

In particolare, per quanto di interesse nel caso di specie, con riguardo all'ambito di applicazione soggettivo del *Superbonus*, nella citata circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato che la detrazione spetta anche alle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, che sostengono le spese per interventi effettuati su unità immobiliari detenute in base ad un titolo idoneo (contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato), al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio e che siano in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

Per quanto riguarda, invece, l'ambito oggettivo di applicazione del *Superbonus*, ai fini che qui interessano, si rileva che la detrazione spetta anche per gli interventi "*trainanti*" di risparmio energetico indicati al comma 1 del citato articolo 119 del decreto *Rilancio* nonché per quelli "*trainati*" indicati nei commi 2, 5, 6 e 8 del medesimo articolo realizzati su una «*unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno*».

Ai sensi del successivo comma 1-*bis* del medesimo articolo 119 del decreto *Rilancio*, ai fini del *Superbonus*, «*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. Un'unità immobiliare può ritenersi "funzionalmente*

*indipendente" qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale.».*

Nella citata circolare n. 24/E del 2020 è stato, al riguardo, chiarito che 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 dei requisiti di «*indipendenza funzionale*» e di «*accesso autonomo dall'esterno*», a nulla rilevando, a tal fine, che l'edificio di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio. Pertanto, l'unità abitativa all'interno di un edificio plurifamiliare dotata di accesso autonomo fruisce del *Superbonus* autonomamente, indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte di un condominio oppure di un edificio composto da più unità immobiliari (fino a quattro) di un unico proprietario o in comproprietà tra più soggetti e disponga di parti comuni con altre unità abitative (come, ad esempio, il tetto).

Inoltre, si è dell'avviso che gli interventi effettuati su una unità abitativa «*funzionalmente indipendente*» e con «*uno o più accessi autonomi dall'esterno*» possano essere ammessi al *Superbonus*, nel rispetto di ogni altra condizione prevista dalla norma, indipendentemente dalla circostanza che tale unità immobiliare sia ubicata in un edificio escluso dall'agevolazione in quanto, ad esempio, come nel caso di specie, sia composto da più unità immobiliari di proprietà di una società e, dunque, di un soggetto diverso da una persona fisica al di fuori dell'esercizio di impresa o di arti o professioni.

Nel caso di specie, l'*Istante* ha dichiarato che l'unità immobiliare residenziale che detiene in forza di un contratto di locazione ha un accesso autonomo dalla strada pubblica ed è dotata di autonome utenze relative alla corrente e al gas.

Va, al riguardo, considerato che, ai sensi del citato comma 1-*bis* dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*, ai fini della sussistenza del requisito della indipendenza

funzionale è necessario che l'unità immobiliare sia dotata di almeno tre installazioni o manufatti di proprietà esclusiva.

Pertanto, qualora oltre alle predette utenze l'unità immobiliare abbia almeno un'altra installazione o impianto di proprietà esclusiva (ad esempio, per l'approvvigionamento idrico oppure l'impianto di climatizzazione invernale) e sia dotata di «*accesso autonomo dall'esterno*» - requisiti il cui appuramento, implicando valutazioni di ordine fattuale, esula comunque dalle competenze esercitabili dalla scrivente in sede di risposta alle istanze di interpello - nel rispetto di tutte le condizioni, limiti e adempimenti previsti dalla normativa di riferimento (non oggetto della presente istanza di interpello), l'*Istante* titolare di un contratto di locazione regolarmente registrato può fruire del *Superbonus* a condizione, peraltro, che abbia ottenuto il consenso del proprietario alla realizzazione dei lavori e nei limiti delle spese dallo stesso sostenute.

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 diretto ad accertarne anche l'eventuale utilizzo abusivo ai sensi dell'articolo 10-*bis* della legge n. 212 del 2002.

**LA DIRETTRICE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**



**Risposta n. 380/2022**

**OGGETTO:** Superbonus - unità immobiliare funzionalmente indipendente locata al socio persona fisica della società proprietaria dell'immobile - 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* detiene in locazione con il coniuge un'unità immobiliare censita in Catasto in categoria A/2, di proprietà della società Alfa S.r.l. di cui è socia, che è ubicata al piano superiore di un edificio nel quale, al piano terreno, si trovano dei locali di proprietà della medesima società adibiti ad attività commerciale.

Al riguardo, nell'evidenziare di non svolgere alcuna attività lavorativa, precisa che la predetta unità immobiliare è funzionalmente indipendente "*avendo un libero accesso dalla strada pubblica e essendo anche dotata di autonome utenze relative alla corrente e al gas*".

Avendo intenzione di eseguire degli interventi di efficientamento energetico di cui all'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (quali il c.d. "cappotto termico", l'installazione di pannelli solari fotovoltaici con relative batterie di accumulo, la sostituzione dell'attuale impianto di climatizzazione invernale con uno a

pompa di calore nonché la sostituzione di tutti gli infissi), chiede chiarimenti in merito alla possibilità di fruire del *Superbonus*.

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

L'*Istante* ritiene di poter fruire del *Superbonus* - nel rispetto dei termini previsti, da ultimo, dalla legge 30 dicembre 2021, n. 234 (legge di bilancio 2022) - in relazione ai prospettati interventi da realizzare sull'unità immobiliare residenziale che detiene in locazione di proprietà di una società a responsabilità limitata di cui è socia.

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

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito decreto Rilancio), convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, disciplina la detrazione, nella misura del 110 per cento, delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 a fronte di specifici interventi finalizzati all'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 (c.d. *Superbonus*).

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

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

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti chiarimenti con la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione del 28 settembre 2020, n. 60/E, con la circolare del 22 dicembre 2020, n. 30/E, a cui si rinvia per una completa disamina degli aspetti di carattere generale della normativa in esame.

Peraltro, in relazione alle questioni interpretative poste dai contribuenti in materia di *Superbonus*, sono state pubblicate diverse risposte a istanze d'interpello consultabili nell'apposita area tematica presente sul sito istituzionale dell'Agenzia delle entrate: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus>.

In particolare, per quanto di interesse nel caso di specie, con riguardo all'ambito di applicazione soggettivo del *Superbonus*, ai sensi del comma 9, lettera b), del citato articolo 119 del decreto Rilancio, 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*» per effetto del quale tali soggetti possono beneficiare delle detrazioni riferite agli interventi di efficientamento energetico su un numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

Nella citata circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato che la detrazione spetta anche alle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, che sostengono le spese per interventi effettuati su unità immobiliari detenute in base ad un titolo idoneo (contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato), al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio e che siano in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

Per quanto riguarda, invece, l'ambito oggettivo di applicazione del *Superbonus*, ai fini che qui interessano, si rileva che la detrazione spetta anche per gli interventi "*trainanti*" di risparmio energetico indicati al comma 1 del citato articolo 119 del decreto *Rilancio* nonché per quelli "*trainati*" indicati nei commi 2, 5, 6 e 8 del

medesimo articolo realizzati su una *«unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno»*.

Ai sensi del successivo comma 1-*bis* del medesimo articolo 119 del decreto *Rilancio*, ai fini del *Superbonus*, *«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. Un'unità immobiliare può ritenersi "funzionalmente indipendente" qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale.»*.

Nella citata circolare n. 24/E del 2020 è stato, al riguardo, chiarito che 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 dei requisiti di *«indipendenza funzionale»* e di *«accesso autonomo dall'esterno»*, a nulla rilevando, a tal fine, che l'edificio di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio. Pertanto, l'unità abitativa all'interno di un edificio plurifamiliare dotata di accesso autonomo fruisce del *Superbonus* autonomamente, indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte di un condominio oppure di un edificio composto da più unità immobiliari (fino a quattro) di un unico proprietario o in comproprietà tra più soggetti e disponga di parti comuni con altre unità abitative (come, ad esempio, il tetto).

Inoltre, si è dell'avviso che gli interventi effettuati su una unità abitativa *«funzionalmente indipendente»* e con *«uno o più accessi autonomi dall'esterno»* possano essere ammessi al *Superbonus*, nel rispetto di ogni altra condizione prevista dalla norma, indipendentemente dalla circostanza che tale unità immobiliare sia ubicata in un edificio escluso dall'agevolazione in quanto, ad esempio, come nel caso

di specie, sia composto da più unità immobiliari di proprietà di una società e, dunque, di un soggetto diverso da una persona fisica al di fuori dell'esercizio di impresa o di arti o professioni.

In linea di principio, inoltre, in applicazione di un criterio "oggettivo" che valorizza l'utilizzo effettivo dell'immobile oggetto degli interventi agevolabili, indipendentemente dal rapporto giuridico che lega l'utilizzatore all'immobile medesimo (proprietario, possessore o detentore), non rileva, ai fini del *Superbonus*, che l'immobile detenuto dal conduttore o dal comodatario persona fisica «*al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni*», sia di proprietà di un soggetto escluso dalla predetta detrazione quale, ad esempio, una società.

Va, tuttavia, precisato che il *Superbonus* non spetta, invece, ai soci di una società che svolge attività commerciale, che sostengono le spese per interventi effettuati su immobili residenziali di proprietà della predetta società che costituiscono beni relativi all'impresa. Tale preclusione sussiste anche nell'ipotesi in cui il socio sia detentore dell'immobile oggetto di interventi agevolabili sulla base, ad esempio, di un contratto di locazione o di comodato.

Alla luce delle suesposte considerazioni, si ritiene pertanto che l'*Istante*, in quanto socia della società a responsabilità limitata proprietaria dell'immobile, non possa fruire del *Superbonus* di cui all'articolo 119 del decreto Rilancio, a nulla rilevando che detenga l'unità immobiliare in virtù di un contratto di locazione regolarmente registrato e che sia in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

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.

**LA DIRETTRICE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**

**Risposta n. 384/2022**

**OGGETTO:** Superbonus- sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita, riferito al preliminare registrato del 24 maggio 2021, entro il termine del 30 novembre 2022 e versamento di un secondo acconto sul prezzo della compravendita entro il 30 giugno 2022- art. 119 del DL n.34 del 2020

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

**QUESITO**

L'*Istante* fa presente che in data ...ha sottoscritto con una società un contratto preliminare di compravendita di una unità immobiliare al piano terra di un edificio in corso di costruzione. Il prezzo di acquisto dell'immobile è pari a euro ...oltre IVA e:

- alla data della sottoscrizione del preliminare è stato versato un acconto pari a euro .., a titolo di caparra confirmatoria;

- con il rogito notarile, da sottoscrivere, in base a quanto stabilito nel contratto preliminare, entro il termine del 30 giugno 2022, sarà versato il saldo, in parte utilizzando lo "*sconto in fattura*" previsto dall'articolo 121 del decreto legge n. 34 del 2020 per un importo corrispondente alla detrazione spettante ai sensi dell'articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge n. 63 del 2013, (c.d. *sisma bonus acquisti*).

L'*Istante* rappresenta che:

- la società venditrice svolge attività di costruzione e ristrutturazione immobiliare

e che, ..., ha acquisito la proprietà di un edificio cielo terra e presentato la richiesta di permesso di costruire finalizzata alla ristrutturazione edilizia dell'edificio con demolizione, ricostruzione e ampliamento volumetrico del 40 per cento nonché alla rigenerazione urbana con innovazioni per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico dell'edificio preesistente;

- la pratica edilizia è stata approvata dal Comune con rilascio del permesso di costruire e che prima dell'inizio dei lavori di demolizione e ricostruzione, la società ha provveduto al deposito del modello Allegato B (asseverazione ai sensi dell'art. 3, comma 6, del decreto ministeriale 28 febbraio 2017) attestante il miglioramento di due o più classi sismiche;

- i lavori di ricostruzione dell'edificio demolito sono iniziati nel corso del mese di aprile 2021. L'*Istante* afferma che la società gli avrebbe comunicato che, a causa dei rallentamenti nell'esecuzione dei lavori dovuti all'emergenza pandemica, il termine ultimo di consegna dell'immobile sarebbe stato prorogato dal 30 giugno 2022 al 30 novembre 2022.

Tanto premesso, chiede se:

- in caso di sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita, riferito al preliminare registrato del 24 maggio 2021, entro il termine del 30 novembre 2022, possa comunque trovare applicazione l'agevolazione di cui all'articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto legge n. 63 del 2013 (*sisma bonus acquisti*), nella misura del 110 per cento, con applicazione dello sconto in fattura previsto dall'articolo 121 del decreto legge n.34 del 2020;

- nel caso in cui entro il 30 giugno 2022, in forza del predetto contratto preliminare, versi un secondo acconto sul prezzo della compravendita pari a euro 100.000 possa fruire *sisma bonus acquisti*, nella misura del 110 per cento e optare per lo sconto in fattura.



## **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'*Istante* ritiene che l'agevolazione prevista dall'articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto legge n. 63 del 2013 possa essere applicata nella misura 110 per cento mediante riconoscimento di sconto in fattura in entrambi i casi indicati.

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

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. "decreto *Rilancio*"), convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, disciplina la detrazione, nella misura del 110 per cento, delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 a fronte di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica (ivi inclusa l'installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) ed al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (c.d. *Superbonus*).

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

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*, stabilisce che i soggetti che sostengono spese per gli interventi indicati nel comma 2 del predetto articolo 121 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

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione sono stati forniti chiarimenti con la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione del 28 settembre 2020, n. 60/E e con la circolare del 22 dicembre 2020, n. 30/E, a cui si rinvia per una completa disamina degli aspetti di carattere generale della normativa in esame.

Peraltro, in relazione alle questioni interpretative poste dai contribuenti in materia di *Superbonus*, sono state pubblicate diverse risposte a istanze d'interpello consultabili nell'apposita area tematica presente sul sito istituzionale dell'Agenzia delle entrate: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus>.

Il comma 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, prevede che *«qualora gli interventi di cui al comma 1-quater (del medesimo articolo 16) siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 (...) mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che provvedano, entro trenta mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, le detrazioni dall'imposta di cui al primo e al secondo periodo del medesimo comma 1-quater spettano all'acquirente delle unità immobiliari, rispettivamente nella misura del 75 per cento e dell'85 per cento del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e comunque, entro un ammontare massimo di*

*spesa pari a 96 mila euro per ciascuna unità immobiliare (...))».*

La disposizione è attualmente in vigore fino al 31 dicembre 2024.

Come rilevato, inoltre, con le citate circolari n. 24/E e n. 30/E del 2020, ai sensi del comma 4 dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*, per le spese sostenute nel periodo di vigenza del *Superbonus* dai soggetti indicati nel comma 9 del medesimo articolo 119 la detrazione in commento è elevata al 110 per cento.

Ciò comporta che affinché gli acquirenti persone fisiche di unità immobiliari residenziali possano beneficiare del *sisma bonus acquisti*, nella misura del 110 per cento, è necessario che i requisiti richiesti sussistano nel periodo di vigenza della norma e che, quindi, l'atto di acquisto relativo agli immobili oggetto dei lavori sia stipulato entro tale periodo (cfr. circolare n. 30/E del 2020).

La legge 30 dicembre 2021, n. 234 (legge di bilancio 2022) ha sostituito, tra l'altro, il comma 8-*bis* dell'articolo 119 del decreto *Rilancio* che disciplina la proroga delle disposizioni agevolative in funzione dei soggetti beneficiari del *Superbonus*. La predetta disposizione, come modificata, da ultimo, dall'articolo 14, comma 1, lettera a), del decreto legge 17 maggio 2022, n. 50, in corso di conversione, attualmente stabilisce che *«Per gli interventi effettuati dai condomini, dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera a), e dai soggetti di cui al comma 9, lettera d-bis), compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio, compresi quelli effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la detrazione spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, nella misura del 110 per cento per quelle sostenute entro il 31 dicembre 2023, del 70 per cento per quelle sostenute nell'anno 2024 e del 65 per cento per quelle sostenute nell'anno 2025. Per gli interventi effettuati su unità immobiliari dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera b), la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre*

*2022, a condizione che alla data del 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo, nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non agevolati ai sensi del presente articolo. Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera c), compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso edificio, e dalle cooperative di cui al comma 9, lettera d), per i quali alla data del 30 giugno 2023 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 2023».*

In base al dato letterale della norma, le proroghe ivi stabilite riguardano le spese per la esecuzione dei lavori, di cui ai commi da 1 a 8 dello stesso articolo 119, sostenute dai soggetti indicati nel successivo comma 9. Non trovano, invece, applicazione con riferimento alla detrazione spettante ai sensi del citato articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge n. 63 del 2013 che, pertanto, attualmente spetta per gli acquisti effettuati entro il 30 giugno 2022.

Ciò premesso, qualora l'*Istante* sottoscriva il contratto definitivo di compravendita successivamente alla predetta data del 30 giugno 2022, non potrà applicare la detrazione con l'aliquota più elevata del 110 per cento, ai sensi del citato comma 4 dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*.

Potrà, invece, applicare la detrazione di cui al citato articolo, 16, comma 1-*septies*, del decreto legge n. 63 del 2013 con le aliquote ivi previste (75 per cento o 85 per cento, a seconda che gli interventi di riduzione del rischio sismico eseguiti sugli immobili acquistati abbiano determinato, rispettivamente, il passaggio a una o a due classi di rischio inferiore), essendo tale disposizione vigente fino al 31 dicembre 2024, ed esercitare l'opzione per il cd. sconto in fattura ai sensi dell'articolo 121 del decreto *Rilancio*.

Il secondo quesito risulta, di conseguenza, assorbito.

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.

\*\*\*

**LA DIRETTRICE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**

**Risposta n. 385/2022**

**OGGETTO:** "Bonus-facciate" - opzione per lo sconto in fattura - articolo 1, commi da 219 a 223, della legge 27 dicembre 2019, n. 160

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

**QUESITO**

[ALFA] (di seguito istante) fa presente quanto qui di seguito sinteticamente riportato.

L'istante riferisce di aver emesso *«il 27/12/2021, una fattura per bonus facciata senza lo sconto in fattura del 90%»*, e che il cliente *«ha pagato via bonifico parlante il 10% dell'importo in data 31/12/2021»*.

Osserva l'istante che, laddove dovesse emettere una *«nota di credito e rifatturazione datati dicembre 2021, pagando le sanzioni per invio tardivo»*, il bonifico già eseguito dal suo cliente farebbe comunque riferimento ad un'altra fattura, né sarebbe possibile chiedere un nuovo pagamento, che sarebbe comunque datato 2022.

L'istante, in sede di documentazione integrativa, presentata su richiesta della scrivente, chiarisce che *«la comunicazione all'Agenzia delle Entrate [N.d.R. comunicazione da inviare a cura del committente per esprimere la propria intenzione*

di fruire dello sconto in fattura], [...] *non è stata ancora mandata. Accorgendoci dell'errore sulla fattura ci è sembrato inutile mandare avanti una pratica con una fattura non corretta*».

L'istante - non potendo istruire la pratica per la cessione del credito - chiede, dunque, come modificare la fattura originariamente emessa, allo scopo di integrare la stessa con l'espressa indicazione dello "sconto" praticato.

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

In sintesi, l'istante non prospetta alcuna soluzione, limitandosi a riportare la risposta ricevuta dal Contact center dell'Agenzia delle entrate, [...].

Residua, tuttavia, il dubbio se [...] l'operazione possa ancora beneficiare dell'agevolazione nella misura del 90%.

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

In via preliminare si evidenzia che il parere della scrivente viene reso unicamente sulla fattispecie concreta così come descritta dall'istante, senza dunque entrare nel merito della verifica della sussistenza dei requisiti per la fruizione delle detrazioni per gli interventi eseguiti. Inoltre, va rilevato, per ammissione dello stesso istante, che *«la comunicazione all'Agenzia delle Entrate [N.d.R. con cui il committente (privato consumatore) ha espresso la propria intenzione di fruire dello sconto in fattura], (...) non è stata ancora mandata»*.

L'articolo 1, commi da 219 a 223, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di Bilancio 2020), disciplina una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento delle spese documentate sostenute nell'anno 2020 e 2021 per interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (c.d. "Bonus

facciate").

Il comma 219, nella versione attualmente vigente - introdotta dall'articolo 1, comma 39, legge 30 dicembre 2021, n. 234 (legge di Bilancio 2022) - prevede che, *«Per le spese documentate, sostenute nell'anno 2022, relative agli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 60 per cento»*.

L'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, ha poi stabilito che i soggetti che sostengono, negli anni 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024 [gli anni 2022, 2023 e 2024 sono stati aggiunti dall'articolo 1, comma 29, lettera a) della legge di bilancio 2022], spese per alcune tipologie di interventi, tra i quali ricadono anche quelli rientranti nell'ambito del "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 decidere per la cessione del credito d'imposta - di importo corrispondente alla detrazione - ad altri soggetti, ivi compresi istituti di credito ed intermediari finanziari.

Le modalità attuative delle disposizioni da ultime citate, comprese quelle relative all'esercizio dell'opzione per lo sconto o la cessione - da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente Repubblica 22 luglio 1998, n. 322 - sono state definite con i Provvedimenti direttoriali dell'Agenzia delle entrate prot. n. 283847 dell'8 agosto 2020, prot. n. 326047 del 12 ottobre 2020, prot. n. 51374 del 22 febbraio 2021, prot. n. 83933 del 30 marzo 2021, prot. n. 196548 del 20 luglio 2021, prot. n. 312528 del 12 novembre



2021, prot. n. 340450 del 1° dicembre 2021, prot. n. 35873 del 3 febbraio 2022 e prot. n. 202205 del 10 giugno 2022.

In particolare, il Provvedimento dell'8 agosto 2020, al punto 3.1, dispone che *«Il contributo sotto forma di sconto, di cui al punto 1.1, lettera a), è pari alla detrazione spettante determinata ai sensi del punto 3.3 e non può in ogni caso essere superiore al corrispettivo dovuto. A fronte dello sconto praticato, al fornitore è riconosciuto un credito d'imposta pari alla detrazione spettante. L'importo dello sconto praticato non riduce l'imponibile ai fini dell'imposta sul valore aggiunto ed è espressamente indicato nella fattura emessa a fronte degli interventi effettuati, quale sconto praticato in applicazione delle previsioni dell'articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020»*.

Con riguardo alla normativa sopra illustrata, la circolare n. 24/E dell'08 agosto 2020, al paragrafo 7, ha chiarito che, *«Ai sensi dell'articolo 121 del Decreto Rilancio, i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi elencati al paragrafo 7.2 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante in sede di dichiarazione dei redditi relativa all'anno di riferimento delle spese, alternativamente:*

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

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

Al successivo paragrafo 8 della circolare n. 24/E, con riferimento agli adempimenti, è stato precisato che *«il pagamento delle spese per l'esecuzione degli interventi, salvo l'importo del corrispettivo oggetto di sconto in fattura o cessione del*

*credito, deve essere effettuato mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA, ovvero, il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato».*

Ne consegue che, quando la detrazione spettante è oggetto di sconto o di cessione al fornitore, l'avente diritto versa al fornitore soltanto la parte di corrispettivo non detraibile. Con la circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020, risposta 5.3.4, è stato precisato che *«Ai fini dell'applicazione della suddetta disposizione, per corrispettivo dovuto deve intendersi il valore totale della fattura, al lordo dell'IVA, e l'importo dello sconto non riduce la base imponibile e deve essere espressamente indicato nella fattura emessa a fronte degli interventi eseguiti».*

I soggetti che hanno diritto alle detrazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia, recupero o restauro della facciata degli edifici, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, ecc., anche nella misura del 110% (Superbonus), devono altresì comunicare - in via telematica - all'Agenzia delle entrate l'opzione per la cessione del corrispondente credito a soggetti terzi, oppure per il contributo sotto forma di sconto, entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione (cfr. Provvedimento direttoriale dell'Agenzia delle entrate n. 35873/2022 del 03 febbraio 2022).

A tal fine, si ricorda che l'articolo 10-*quater* del decreto-legge 27 gennaio 2022, n. 4 (Decreto Sostegni *ter*) dispone che *«1. Per le spese sostenute nel 2021, nonché per le rate residue non fruita delle detrazioni riferite alle spese sostenute nel 2020, la comunicazione per l'esercizio delle opzioni di sconto sul corrispettivo o cessione del credito di cui all'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, (...), relative alle detrazioni spettanti per gli interventi di ristrutturazione edilizia, recupero o restauro della facciata degli edifici, riqualificazione energetica, (...), sia per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari, sia per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici, deve essere trasmessa, a pena di decadenza, all'Agenzia delle*

*entrate entro il 29 aprile 2022.*

*2-bis. Al fine di consentire l'esercizio delle opzioni di sconto sul corrispettivo o di cessione del credito di cui all'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, (...), per l'anno 2022, i soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società e i titolari di partita IVA, che sono tenuti a presentare la dichiarazione dei redditi entro il 30 novembre 2022, possono trasmettere all'Agenzia delle entrate la comunicazione per l'esercizio delle predette opzioni anche successivamente al termine di cui al comma 1 del presente articolo, ma comunque entro il 15 ottobre 2022.».*

Ciò posto, con riferimento alla problematica sottoposta dall'istante e alla eventuale possibilità di modificare, con una nota di variazione, la fattura originariamente emessa, al solo fine di integrare il documento con l'espressa indicazione dello "sconto" praticato, si rappresenta che non si ravvisano le condizioni *ex* articolo 26 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, per emettere una nota di variazione in diminuzione e, conseguentemente, una nuova fattura. Infatti, la mancata annotazione dello sconto di cui si discute non pregiudica la validità fiscale della fattura emessa, che riporta l'imponibile - pari al corrispettivo pattuito - e l'IVA ad esso relativo, calcolata sull'intero corrispettivo pattuito al lordo dello sconto (che nel caso di specie, costituisce solo una modalità di pagamento del corrispettivo).

Ne deriva che, non avendo l'istante indicato nella fattura emessa a fronte della prestazione resa, l'ammontare dello sconto pattuito, l'opzione per il contributo sotto forma di sconto non può considerarsi perfezionata, non essendovi stato peraltro il pagamento dei lavori per l'intero.

Il committente potrà comunque recuperare, in presenza di tutti gli altri requisiti previsti, il 10% delle spese effettivamente sostenute nel 2021 per l'esecuzione dell'intervento (il bonifico c.d "parlante" effettuato il 31 dicembre 2021 corrisponde esattamente al 10% della fattura emessa dall'istante il 27 dicembre 2021) mediante fruizione diretta della detrazione dall'imposta lorda nella misura del 90% nella

dichiarazione dei redditi relativa all'anno d'imposta 2021. In altre parole, il contribuente non può più beneficiare dello sconto in fattura e quel 10 per cento versato nel 2021 potrà essere detratto direttamente dal committente in misura pari al 90% nella sua dichiarazione dei redditi.

Detta detrazione non potrà essere ceduta non avendo il committente, beneficiario della detrazione, effettuato la comunicazione all'Agenzia delle entrate entro il 29 aprile 2022. Il restante 90% del corrispettivo documentato con la citata fattura, se pagato entro il 2022, potrà essere portato in detrazione direttamente dal committente - nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno d'imposta 2022 - dall'imposta lorda nella misura del 60% (Cfr. articolo 1, comma 219, della legge 27 dicembre 2019, n. 160), ovvero ceduto ad altri soggetti, compresi gli intermediari finanziari, nella misura corrispondente alla detrazione spettante, previa opzione per la cessione del credito.

/.../.

**LA DIRETTRICE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**

**Risposta n. 407/2022**

**OGGETTO:** Superbonus - criteri di calcolo dei limiti di spesa previsti in relazione alle unità immobiliari censite nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4 per gli interventi effettuati da una cooperativa sociale - comma 10-bis dell'articolo 119 del decreto Rilancio.

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

**QUESITO**

L'*Istante* è una cooperativa sociale ai sensi della legge n. 381 del 1991 ed iscritta nel Registro provinciale in base all'articolo 4 della legge 5 del 2008 come cooperativa a mutualità prevalente in particolare, nella categoria di cooperative di gestione di servizi socio-sanitari (tipo A).

La stessa è qualificata come ONLUS di diritto, ai sensi dell'articolo 10, comma 8, del decreto legislativo n. 460 del 1997.

L'*Istante* intende eseguire degli interventi edilizi sul patrimonio immobiliare strumentale *«per natura o per destinazione ai fini della propria attività»*, che include immobili utilizzati ai fini abitativi come centro di accoglienza per profughi (CAS) e per lavoratori, ma censiti attualmente nella categoria catastale D/2 con pertinenze C/2. Si tratta di immobili aventi una superficie abitativa di 883 mq. in un unico fabbricato e non suddivisi in singole unità abitative.

In particolare intende realizzare i seguenti interventi di:

- isolamento termico delle superfici opache che interessano l'involucro degli edifici con incidenza superiore al 25%;
- sostituzione di impianti di climatizzazione a condensazione pompa di calore;
- rimozione di barriere architettoniche;
- sostituzione di serramenti.

Con documentazione integrativa prodotta fa presente che:

- nessun membro del consiglio di amministrazione ha percepito o percepisce un compenso o indennità di carica;
- il titolo autorizzativo che viene rilasciato dal Comune prevede la variazione della destinazione d'uso a fine lavori dell'immobile ad uso abitativo per anziani con servizi di accompagnamento e assistenza nella categoria catastale a B/1;
- l'*Istante*, nel periodo in cui vengono effettuati i lavori, percepisce redditi fondiari come possessore del diritto di proprietà sul bene immobile.

Tanto premesso, chiede se possa beneficiare delle detrazioni fiscali di cui all'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. *Superbonus*) nei limiti previsti dal comma 10-*bis*) del medesimo articolo 119, atteso che, a seguito dei lavori di ristrutturazione il titolo autorizzativo dei lavori prevede, a fine lavori, il cambio di destinazione d'uso della struttura ad attività socio-sanitaria (categoria catastale B/1).

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

L'*Istante* ritiene di poter accedere ai benefici dal decreto *Rilancio* e di poter cedere a terzi il relativo credito, ai sensi dell'articolo 121 dello stesso decreto *Rilancio*.

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

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. "decreto *Rilancio*"), convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, disciplina la detrazione, nella misura del 110 per cento, delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 a fronte di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica (ivi inclusa l'installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) ed al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (c.d. *Superbonus*).

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

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 decreto *Rilancio* stabilisce che i soggetti che sostengono le spese per gli interventi relativi indicati nel comma 2 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente:

- per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante;
- 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.

In relazione all'applicazione di tale agevolazione sono stati forniti chiarimenti, tra l'altro, con la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione del 28

settembre 2020, n. 60/E, con la circolare del 22 dicembre 2020, n. 30/E e con la circolare 23 giugno 2022, n. 23/E, a cui si rinvia per una completa disamina degli aspetti di carattere generale della normativa in esame.

Peraltro, in relazione alle questioni interpretative poste dai contribuenti in materia di *Superbonus*, sono state pubblicate diverse risposte a istanze d'interpello consultabili nell'apposita area tematica presente sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus>.

In relazione ai quesiti posti si rappresenta che con riguardo ai soggetti ammessi al *Superbonus*, il comma 9, lettera d-*bis*), dell'articolo 119 del decreto *Rilancio* prevede che la detrazione si applica, tra l'altro, alle «*organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460, dalle organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui all'articolo 6 della legge 11 agosto 1991, n. 266, e dalle associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano previsti dall'articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 383*».

Le cooperative iscritte nella "*sezione cooperazione sociale*" del registro prefettizio (legge 8 novembre 1991, n. 381) di cui al comma 8 del predetto articolo 10 - c.d. ONLUS di diritto - rientrano, pertanto, tra i soggetti beneficiari del cd. *Superbonus*.

Come chiarito dalla citata circolare n. 30/E del 2020, a detti soggetti (ONLUS, OdV, e APS) non essendo prevista alcuna limitazione espressa, il beneficio spetta indipendentemente dalla categoria catastale e dalla destinazione dell'immobile oggetto degli interventi medesimi, fermo restando l'esclusione di cui al citato comma 15-*bis* dell'articolo 119 in base al quale il *Superbonus* non si applica 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. Non opera neanche la limitazione contenuta nel comma 10 del medesimo articolo 119 in merito alla possibilità di fruire del *Superbonus* limitatamente a due unità immobiliari, in quanto tale disposizione



riguarda solo le persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni.

Per le ONLUS, le OdV e le APS, pertanto, il *Superbonus* spetta indipendentemente dalla circostanza che l'edificio oggetto degli interventi agevolabili sia o meno costituito in condominio e, dunque, anche con riferimento ad interventi realizzati su edifici composti anche da più unità immobiliari di proprietà dei sopra richiamati soggetti.

L'individuazione del tetto massimo di spesa agevolabile va effettuata tuttavia, anche per tali soggetti, al pari di ogni altro destinatario dell'agevolazione, applicando le regole contenute nel citato articolo 119, ovvero tenendo conto della "natura" degli immobili e del "tipo di intervento" da realizzare.

L'articolo 33 del decreto legge 31 maggio 2021, n.77, convertito con modificazioni dalla legge 29 luglio 2021, n. 108, inoltre, al fine di rendere più eque per i detti soggetti (ONLUS, le OdV e le APS) le modalità applicative del *Superbonus*, ha introdotto nel medesimo articolo 119 del decreto *Rilancio* il comma 10-bis ai sensi del quale: *«Il limite di spesa ammesso alle detrazioni di cui al presente articolo, previsto per le singole unità immobiliari, è moltiplicato per il rapporto tra la superficie complessiva dell'immobile oggetto degli interventi di efficientamento energetico, di miglioramento o di adeguamento antisismico previsti ai commi 1, 2, 3, 3-bis, 4, 4-bis, 5, 6, 7 e 8, e la superficie media di una unità abitativa immobiliare, come ricavabile dal Rapporto Immobiliare pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ai sensi dell' articolo 120-sexiesdecies del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, per i soggetti di cui al comma 9, lettera d-bis)* [organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460, organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui all'articolo 6 della legge 11 agosto 1991, n. 266, associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano previsti dall'articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 383] *che*

*siano in possesso dei seguenti requisiti:*

*a) svolgano attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali, e i cui membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica;*

*b) siano in possesso di immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4, a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito».*

La norma stabilisce, inoltre, che, ai fini dell'applicazione del comma 10-*bis* in commento, costituisce titolo idoneo un contratto di comodato d'uso gratuito regolarmente registrato in data certa anteriore al 1° giugno 2021, data di entrata in vigore della disposizione.

Come chiarito con la citata circolare 23 giugno 2022 n. 23/E, l'applicazione della disposizione sopra riportata è, pertanto, subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni:

- deve trattarsi di una ONLUS, OdV o APS che si occupa di servizi socio-sanitari, i cui membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica;

- gli edifici di categoria catastale B/1, B/2 e D/4, oggetto degli interventi agevolabili, devono essere posseduti a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito in data certa anteriore al 1° giugno 2021, data di entrata in vigore della disposizione contenuta nel citato comma 10-bis dell'articolo 119.

Con riferimento alla condizione che «*i membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica*» prevista dalla lettera a) del citato comma 10-*bis*, analogamente a quanto previsto per la detenzione degli immobili, si ritiene che detta condizione debba sussistere dalla data di entrata in vigore della disposizione in questione, vale a dire dal 1° giugno 2021 e debba permanere per tutta la durata del periodo di fruizione dell'agevolazione.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni sopra citate, inoltre, occorre far riferimento alla situazione esistente all'inizio dei lavori e non a quella risultante al

termine degli stessi in applicazione del principio confermato, da ultimo, con la citata circolare n. 30/E del 2020 (cfr. risposta 4.4.6).

In applicazione di tale ultimo principio, pertanto è possibile applicare i limiti indicati nel citato comma 10-*bis* dell'articolo 119 del decreto *Rilancio* qualora gli immobili oggetto degli interventi appartengano alle categorie catastali indicate nella norma prima dell'inizio dei lavori.

Ciò comporta che, nel caso in esame, l'*Istante* non potrà avvalersi della peculiare modalità di calcolo dei limiti di spesa ammessi al *Superbonus*, disciplinata dal citato comma 10-*bis* dell'articolo 119 del decreto *Rilancio* per gli interventi che intende effettuare, atteso che, come rappresentato, il cambio di destinazione d'uso della struttura ad attività socio-sanitaria, (da categoria catastale D/2 a categoria B/1 o B/2) avverrà solo alla fine dei lavori.

Resta fermo, tuttavia, che in presenza di ogni altra condizione ed adempimento richiesti dalla norma, che non sono oggetto della presente istanza di interpello, l'*Istante* potrà avvalersi del *Superbonus* sulla base dei criteri di cui al citato comma 9, lettera d-*bis*), dell'articolo 119 del decreto *Rilancio* e alle condizioni soprarichiamate ed accedere delle disposizioni previste dall'articolo 121 del medesimo 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 in base alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute, ed esula, altresì, da ogni valutazione circa la corretta tenuta delle scritture contabili, aspetti su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

**LA DIRETTRICE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**

**Risposta n. 458/2022**

**OGGETTO:** Superbonus - detraibilità delle spese in caso di indennizzo di una compagnia assicurativa per interventi di cui all'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 e limiti di spesa per interventi di cui all'articolo 16 bis del TUIR

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

**QUESITO**

Il Condominio *Istante* è stato oggetto di un incendio nel 2021 che ha danneggiato l'ultimo piano mansardato e il tetto delle mansarde.

L'edificio in questione *"è soggetto alla sorveglianza delle Belle Arti"* ed è assicurato contro il danno da incendi con una compagnia di assicurazione che, successivamente al rogo, ha versato un acconto degli indennizzi previsti a seguito del quale sono stati avviati i lavori di rifacimento del tetto che sarà ricostruito con tecniche nuove che ne comporteranno anche un miglioramento antisismico.

Si rappresenta che i condomini intendono effettuare interventi anche sulle parti comuni danneggiate (i vani scala e le facciate interne) con opere edilizie riconducibili a quelle indicate nell'articolo 16-*bis* del TUIR mentre gli inquilini degli ultimi due piani procederanno con un'opera di ristrutturazione complessiva delle proprie abitazioni.

Con documentazione integrativa, l'*Istante*:

- ha prodotto il contratto di assicurazione nel quale si stabilisce che oggetto della copertura, con riferimento all'incendio, è il risarcimento del danno e non il rimborso delle spese sostenute per ripristinare l'immobile;

- ha precisato che le somme ricevute in acconto e non ancora liquidate a titolo definitivo riguardano i danni subiti dalle parti comuni dell'edificio (quali tetto e parte portante dell'edificio) e che la polizza stipulata a livello condominiale copre il danno sul fabbricato in generale e non i singoli condomini. In tal senso il pagamento è effettuato a favore del condominio.

Tanto premesso l'*Istante* chiede se:

- le spese sostenute per gli interventi di ricostruzione del tetto, che determineranno il miglioramento sismico dell'edificio, rientrino tra quelle ammesse al cd. *Superbonus* di cui all'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 anche a seguito del risarcimento pagato dall'impresa di assicurazione;

- la detrazione di cui all'articolo 16-*bis* del TUIR per gli interventi di ristrutturazione delle parti comuni dell'edificio (vani scale e facciate interne) spetti nella misura massima determinata dalla moltiplicazione del limite di euro 96.000 per le unità residenziali presenti nell'edificio;

- con riferimento agli interventi di ristrutturazione dei singoli appartamenti, rientranti in quelli richiamati nel citato articolo 16-*bis* del TUIR, il limite di spesa di 96.000 euro debba essere determinato proporzionalmente alla quota di spesa per la ristrutturazione su parti comuni attribuita in base ai millesimi di proprietà.

Si rappresenta che i condomini intendono effettuare interventi anche sulle parti comuni danneggiate (i vani scala e le facciate interne) con opere edilizie riconducibili a quelle indicate nell'articolo 16-*bis* del TUIR mentre gli inquilini degli ultimi due piani procederanno con un'opera di ristrutturazione complessiva delle proprie abitazioni.

Con documentazione integrativa, l'*Istante*:

- ha prodotto il contratto di assicurazione nel quale si stabilisce che oggetto della copertura, con riferimento all'incendio, è il risarcimento del danno e non il rimborso delle spese sostenute per ripristinare l'immobile;

- ha precisato che le somme ricevute in acconto e non ancora liquidate a titolo definitivo riguardano i danni subiti dalle parti comuni dell'edificio (quali tetto e parte portante dell'edificio) e che la polizza stipulata a livello condominiale copre il danno sul fabbricato in generale e non i singoli condomini. In tal senso il pagamento è effettuato a favore del condominio.

Tanto premesso l'*Istante* chiede se:

- le spese sostenute per gli interventi di ricostruzione del tetto, che determineranno il miglioramento sismico dell'edificio, rientrino tra quelle ammesse al cd. *Superbonus* di cui all'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 anche a seguito del risarcimento pagato dall'impresa di assicurazione;

- la detrazione di cui all'articolo 16-*bis* del TUIR per gli interventi di ristrutturazione delle parti comuni dell'edificio (vani scale e facciate interne) spetti nella misura massima determinata dalla moltiplicazione del limite di euro 96.000 per le unità residenziali presenti nell'edificio;

- con riferimento agli interventi di ristrutturazione dei singoli appartamenti, rientranti in quelli richiamati nel citato articolo 16-*bis* del TUIR, il limite di spesa di 96.000 euro debba essere determinato proporzionalmente alla quota di spesa per la ristrutturazione su parti comuni attribuita in base ai millesimi di proprietà.

## **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'*Istante* ritiene che:

- per le spese relative alla ricostruzione del tetto, qualora si raggiungano i requisiti tecnici richiesti dalla normativa vigente, si potrà usufruire - quali interventi "*trainanti*" antisismici - delle agevolazioni previste dall'articolo 119 del decreto legge n.

34 del 2020 e che, ai fini dell'applicazione delle agevolazioni fiscali, risulti irrilevante la circostanza che la compagnia di assicurazione abbia parzialmente risarcito il danno subito non essendo tale risarcimento subordinato al ripristino degli immobili assicurati;

- le spese per interventi di ristrutturazione sulle parti comuni, ai sensi dell'articolo 16-*bis* del TUIR, sono detraibili per un importo massimo determinato moltiplicando il limite di euro 96.000 per il numero di unità immobiliari, residenziali e non, che compongono l'edificio;

- per le spese sostenute per la ristrutturazione dei singoli appartamenti la detrazione di cui al citato articolo 16-*bis* del TUIR spetta nel limite di spesa di 96.000 euro, autonomo rispetto a quello previsto per le spese inerenti le parti comuni.

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

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito decreto *Rilancio*) convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, disciplina la detrazione, nella misura del 110 per cento, delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 a fronte di specifici interventi finalizzati all'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 (c.d. *Superbonus*). Le predette disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (c.d. "*ecobonus*") nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (c.d. "*sismabonus*"), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.

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



10.

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione sono stati forniti chiarimenti, tra l'altro, con la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione del 28 settembre 2020, n. 60/E, con la circolare del 22 dicembre 2020, n. 30/E e con la circolare del 23 giugno 2022, n. 23/E a cui si rinvia per una completa disamina degli aspetti di carattere generale della normativa in esame.

Peraltro, in relazione alle questioni interpretative poste dai contribuenti in materia di *Superbonus*, sono state pubblicate diverse risposte a istanze d'interpello consultabili nell'apposita area tematica presente sul sito istituzionale dell'Agenzia delle entrate: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus>.

In relazione alle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio, l'articolo 16-*bis* del Testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 prevede una detrazione dall'imposta lorda delle persone fisiche per le spese sostenute, tra l'altro, per la realizzazione degli interventi di cui alle lettere b), c), e d) dell'articolo 3 di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (di seguito Testo unico dell'edilizia), effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze. Si tratta, nello specifico, degli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia.

Nel caso di interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici residenziali, inoltre, la detrazione spetta anche per le spese sostenute per interventi di manutenzione ordinaria di cui alla lettera a) del citato articolo 3 del d.P.R. n. 380 del 2001. Ai sensi dell'articolo 16, comma 1, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, la detrazione attualmente è pari al 50 per cento delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare.

Tanto premesso, con riferimento al quesito concernente la possibilità di fruire del

*Superbonus* con riferimento alle spese sostenute per gli interventi di ricostruzione del tetto si fa presente che la predetta detrazione spetta, a condizione che l'intervento prospettato possa essere tecnicamente riconducibile agli interventi "*trainanti*" antisismici previsti dall'articolo 119, comma 4, del decreto *Rilancio*.

Si fa presente, al riguardo, che l'efficacia degli interventi al fine della riduzione del rischio sismico è asseverata, ai sensi del comma 13 del citato articolo 119 del decreto *Rilancio*, 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.

Con la recente circolare 25 luglio 2022, n. 28/E è stato ribadito che trattandosi di una detrazione riconosciuta sulle spese effettivamente sostenute e rimaste a carico del contribuente, il *Superbonus* non spetta se le spese sostenute sono rimborsate e il rimborso non ha concorso al reddito. Eventuali contributi ricevuti dal contribuente devono essere sottratti dall'ammontare su cui applicare la detrazione del 110 per cento. Si considerano, invece, rimaste a carico le spese rimborsate per effetto di contributi che hanno concorso a formare il reddito in capo al contribuente.

Con la medesima circolare n. 28/E del 2022 è stato, inoltre, chiarito che "*l'indennizzo assicurativo corrisposto a seguito del verificarsi di un evento che ha comportato un danno all'immobile (generalmente un incendio), non costituendo un rimborso direttamente collegato alle spese necessarie al ripristino dello stabile, non deve essere sottratto dalle spese eventualmente sostenute per l'effettuazione di interventi che danno diritto alla detrazione e che, quindi, potranno considerarsi rimaste interamente a carico dal contribuente*".

Ne consegue che, nella fattispecie in esame, tenuto conto che, secondo quanto rappresentato, l'*Istante* ha ricevuto dalla compagnia assicurativa una somma a titolo di

indennizzo per i danni materiali e diretti subiti dall'edificio oggetto degli interventi agevolati, a seguito dell'evento previsto dal contratto di assicurazione, si ritiene che detta somma non vada sottratta alle spese sostenute per gli interventi prospettati e che pertanto, queste, possano considerarsi rimaste interamente a carico dell'*Istante* medesimo.

Relativamente ai quesiti inerenti la modalità di determinazione dei massimali di spesa per gli interventi sulle parti comuni riconducibili a quelli previsti dall'articolo 16-*bis* del TUIR si fa presente che con la citata circolare n. 28/E del 2022 è stato ribadito che, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione fiscale in questione:

- il limite di spesa ammesso alla detrazione (attualmente pari a 96.000 euro) è annuale e riguarda il singolo immobile; in caso di più soggetti aventi diritto alla detrazione (comproprietari, ecc.), tale limite deve essere ripartito tra gli stessi per ciascun periodo d'imposta in relazione alle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico;

- l'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente, in quanto gli interventi edilizi effettuati sulla pertinenza non hanno un autonomo limite di spesa, ma rientrano nel limite previsto per l'unità abitativa di cui la pertinenza è al servizio;

- le spese relative ai lavori sulle parti comuni dell'edificio, essendo oggetto di un'autonoma previsione agevolativa, devono essere considerate, dal condomino o dall'unico proprietario dell'intero edificio, in modo autonomo ai fini dell'individuazione del limite di spesa detraibile;

- nel caso in cui vengano effettuati dal medesimo contribuente, anche nello stesso edificio, sia lavori sulle parti comuni che lavori sul proprio appartamento, la detrazione spetta nei limiti di spesa precedentemente riportati, applicabili disgiuntamente per ciascun intervento;

- nel caso di titolarità di più appartamenti, il limite massimo di spesa relativo ai

lavori sulle parti comuni va considerato autonomamente per ciascuna abitazione e, in caso di più contitolari dell'unità abitativa, deve essere suddiviso tra gli stessi.

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

**LA DIRETTRICE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**

**Risposta n. 462/2022**

**OGGETTO:** Superbonus - termini di scadenza per interventi "trainati" realizzati su unità immobiliare facente parte di un condominio tutelato ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio - Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio)

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

**QUESITO**

L'*Istante* dichiara di essere proprietario di una unità immobiliare facente parte di un condominio tutelato ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (c.d. "Codice dei beni Culturali e del paesaggio") che, ai fini dell'applicazione del c.d. *Superbonus* previsto dall'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, non può effettuare interventi c.d. "*trainanti*" e che, fermo restando il miglioramento di almeno due classi energetiche, intende effettuare gli interventi c.d. "*trainati*" (ad esempio sostituzione degli infissi, sostituzione del vecchio impianto di riscaldamento con installazione di pompa di calore ecc.) sulla propria unità immobiliare, fruendo della detrazione del 110 per cento sulle spese sostenute in ambito di efficienza energetica.

Ciò posto, l'*Istante* chiede se può fruire del *Superbonus* nella misura del 110 per cento per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023, come previsto per i condomini.

## **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'*Istante* ritiene che nella fattispecie prospettata possa fruire della detrazione nella misura del 110 per cento delle spese sostenute entro il 31 dicembre 2023, in quanto l'unità immobiliare è collocata all'interno di un condominio ed è soggetta ad un più lungo *iter* autorizzativo da parte della sovrintendenza.

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

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di *seguito decreto Rilancio*), convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, disciplina la detrazione, nella misura del 110 per cento, delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 a fronte di specifici interventi finalizzati all'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 (c.d. *Superbonus*).

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

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

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti chiarimenti con la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione del 28

settembre 2020, n. 60/E, con la circolare del 22 dicembre 2020, n. 30/E e con la circolare 23 giugno 2022, n. 23/E, a cui si rinvia per una completa disamina degli aspetti di carattere generale della normativa in esame.

Peraltro, in relazione alle questioni interpretative poste dai contribuenti in materia di *Superbonus*, sono state pubblicate diverse risposte a istanze d'interpello consultabili nell'apposita area tematica presente sul sito istituzionale dell'Agenzia delle entrate: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus>.

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

Il comma 2 dell'articolo 119 del decreto *Rilancio* stabilisce che, qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (di seguito "Codice dei beni culturali e del paesaggio") o gli interventi "*trainanti*" di efficientamento energetico siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, il *Superbonus* si applica alle spese sostenute per gli interventi "*trainati*" di efficientamento energetico indicati nel medesimo comma 2, a condizione che tali interventi assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari oggetto di intervento oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

In sostanza, come chiarito nelle citate circolari n. 24/E del 2020 e n. 30/E del 2020, se - per effetto dei vincoli ai quali l'edificio è sottoposto o dei regolamenti edilizi, urbanistici o ambientali - non è possibile effettuare neanche uno degli interventi "*trainanti*", il *Superbonus* si applica, comunque, alle spese sostenute per gli interventi "*trainati*" quali, ad esempio, la sostituzione degli infissi o la realizzazione del cappotto interno nelle singole unità immobiliari non funzionalmente indipendenti; in tale caso, la verifica del conseguimento del miglioramento di due classi energetiche va effettuata con riferimento a ciascuna unità immobiliare e l'asseverazione va

predisposta dal tecnico abilitato utilizzando la procedura prevista per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti (cfr. circolare n. 30/e del 2020 - risposta 3.1.6).

In merito ai termini di scadenza dei lavori in questione, si evidenzia che il comma 28 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2021, n.234 (c.d. legge di bilancio 2022) ha ulteriormente modificato la disciplina contenuta nel comma 8-*bis* dell'articolo 119 del *decreto Rilancio*, introducendo una serie di proroghe della misura con scadenze differenziate in base al soggetto beneficiario.

Per quanto d'interesse in relazione al caso in esame, si rileva che tale ultima disposizione, nella versione attualmente vigente prevede, nel primo periodo, che per gli interventi effettuati dai condomini, 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, compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio, la detrazione spetta nella misura del 110 per cento per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023, nella misura ridotta al 70% per le spese sostenute nel 2024 e in quella ulteriormente ridotta al 65% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2025.

In relazione agli interventi realizzati su immobili vincolati con la citata circolare 23/E del 2022 è stato chiarito che il termine ultimo per fruire del *Superbonus* è quello previsto per gli interventi «*effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio*» di cui al primo periodo del comma 8-*bis* dell'articolo 119 del *decreto Rilancio*.

Tenuto conto della vigente normativa e degli illustrati chiarimenti di prassi, l'*Istante*, in presenza di ogni altro requisito e adempimento previsto dalla normativa richiamata (e non oggetto della presente istanza di interpello) potrà beneficiare del *Superbonus* per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023 nella misura del 110 per



cento delle predette spese.

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.

**LA DIRETTRICE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**

**Risposta n. 464/2022**

**OGGETTO:** Superbonus - interventi di efficientamento energetico in un edificio condominiale in cui è inclusa una unità con categoria F/7 - verifica della prevalente funzione residenziale - 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* è un Condominio che rappresenta di voler procedere alla realizzazione di un progetto di efficientamento energetico dell'edificio condominiale fruendo del c.d. *Superbonus* previsto dall'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020.

Si rappresenta che lo studio di fattibilità, approvato dalla assemblea del Condominio, prevede un intervento "*trainante*" di coibentazione delle superfici opache verticali e orizzontali che interesseranno più del 25% della superficie totale disperdente e in interventi "*trainati*" di sostituzione di serramenti, infissi e impianti termici all'interno delle singole unità immobiliari e di installazione di impianti fotovoltaici.

L'edificio è costituito:

- da una centrale telefonica, facente parte strutturalmente del palazzo anche se dotata di accesso autonomo, composta da una unità categoria D/7 (uffici, magazzini,

etc.) e da una unità categoria F/7 (infrastruttura in fibra ottica e banda ultralarga), ubicati al piano seminterrato, piano terra e primo piano;

- da 17 unità abitative (categoria A/2) ed una unità uso ad ufficio (categoria A/1), ubicati ai piani superiori.

Al fine di misurare la superficie prevalente del palazzo utile a stabilire se la società proprietaria della centrale telefonica possa detrarre la propria quota di spese relative agli interventi che saranno realizzati sulle parti comuni, *l'Istante* chiede se vada conteggiata anche la superficie dell'unità con destinazione F/7.

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

*L'Istante* ritiene che, ai fini del calcolo della superficie prevalente, non si debba tener conto della parte di edificio accatastata in F/7 dal momento che l'articolo 12, comma 2, del decreto legislativo del 15 febbraio 2016 stabilisce che la stessa non è da considerarsi unità immobiliare, come confermato anche dalla circolare 8 giugno 2017, n. 18/E.

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

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di *seguito decreto Rilancio*), convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, disciplina la detrazione, nella misura del 110 per cento, delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 a fronte di specifici interventi finalizzati all'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 (c.d. *Superbonus*).

Le predette disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (c.d. "

*ecobonus*") nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (c.d. "*sismabonus*"), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.

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

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti chiarimenti con la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione del 28 settembre 2020, n. 60/E, con la circolare del 22 dicembre 2020, n. 30/E e con la circolare 23 giugno 2022, n. 23/E, a cui si rinvia per una completa disamina degli aspetti di carattere generale della normativa in esame.

Peraltro, in relazione alle questioni interpretative poste dai contribuenti in materia di *Superbonus*, sono state pubblicate diverse risposte a istanze d'interpello consultabili nell'apposita area tematica presente sul sito istituzionale dell'Agenzia delle entrate: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus>.

In particolare, il *Superbonus* spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica e all'adozione di misure antisismiche degli edifici (interventi "*trainanti*") nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (interventi "*trainati*") ed eseguiti, tra l'altro, dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, su singole unità immobiliari residenziali e su parti comuni di edifici residenziali in condominio situati nel territorio dello Stato.

In caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio in condominio, le relative spese possono essere considerate, ai fini del calcolo della detrazione, soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza utilizzando, come chiarito con la citata circolare n. 24/E del 2020 un principio di "prevalenza" della funzione residenziale rispetto all'intero edificio.

Ciò implica che, qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio in condominio sia superiore al 50 per cento dell'intera superficie dell'edificio stesso, è possibile ammettere al *Superbonus* anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali che sostengono spese, in qualità di condòmini, per interventi sulle parti comuni di tale edificio.

Qualora, invece, la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza sia inferiore al 50 per cento, il *Superbonus* riferito alle spese per interventi realizzati sulle parti comuni spetta solo ai possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio. In tale ultimo caso, inoltre, come precisato con la citata circolare n. 30/E del 2020, i soli possessori di unità immobiliari residenziali potranno fruire del *Superbonus* anche per interventi "*trainati*" realizzati su tali unità immobiliari, sempreché queste ultime non rientrino tra le categorie catastali A/1, A/8 e A/9, escluse dal beneficio ai sensi del comma 15 del citato articolo 119 del decreto *Rilancio*.

Ai fini del calcolo della superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza vanno conteggiate tutte le unità immobiliari residenziali facenti parte dell'edificio, comprese quelle rientranti nelle predette categorie catastali escluse dal *Superbonus* (A/1, A/8 e A/9).

Come chiarito dalla citata circolare 23/E del 2022, ai fini della verifica della natura "residenziale" dell'edificio non va conteggiata la superficie catastale delle pertinenze delle unità immobiliari di cui lo stesso si compone. Pertanto, ad esempio, nel caso di un *box* o di una cantina pertinenziale di una abitazione ovvero nel caso di un magazzino pertinenziale di una unità immobiliare a destinazione commerciale, la superficie catastale di tali pertinenze non va considerata.

In riferimento alla questione prospettata, si osserva che l'articolo 12, comma 2, del decreto legislativo 15 febbraio 2016, n. 33, ha introdotto modifiche all'articolo 86, comma 3, del Codice delle comunicazioni elettroniche di cui al decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259 (di seguito CCE), aggiungendo, alla fine del citato comma 3, il

seguente periodo: *«Gli elementi di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità e le altre infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui agli articoli 87 e 88, nonché le opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga, effettuate anche all'interno di edifici, da chiunque posseduti, non costituiscono unità immobiliari ai sensi dell'articolo 2 del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28, e non rilevano ai fini della determinazione della rendita catastale».*

Con la circolare n. 18/E dell'8 giugno 2017, al paragrafo 3 (*"Iscrizione in catasto delle infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione"*) è stato precisato che *"Tenuto conto che l'istituto catastale assolve a funzioni, oltre che di natura fiscale, anche di natura civilistica (identificazione dei beni immobili per il trasferimento o la costituzione di diritti reali) ed inventariale a supporto della gestione del territorio, la nuova previsione normativa, richiamata in premessa, di esclusione delle infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione dal novero delle "unità immobiliari" e dal computo della rendita catastale, non esclude peraltro che tali beni possano comunque formare oggetto di iscrizione in catasto, ancorché senza attribuzione di rendita catastale.*

Il medesimo documento di prassi ha chiarito, inoltre, che *"In tale contesto, si ritiene necessario integrare il quadro di qualificazione vigente con una nuova categoria catastale, denominata F/7 - Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, nella quale possono essere censite, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso, le infrastrutture in argomento, oggetto di dichiarazione in catasto. Pertanto, per gli immobili che costituiscono infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione già censiti al Catasto Edilizio Urbano, gli intestatari catastali possono presentare dichiarazioni ai sensi dell'art. 1 del regolamento approvato con decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701 (cd. procedura Docfa), finalizzate alla variazione delle scritture catastali, con attribuzione della categoria F/7 - Infrastrutture di reti*

*pubbliche di comunicazione, senza attribuzione di rendita".*

La citata circolare 18/E del 2017 ha precisato, infine, che *"Per le infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione di nuova realizzazione [intendendosi come tali quelli i cui termini per la dichiarazione in catasto - secondo la previgente disciplina - non siano antecedenti al 1° luglio 2016] non sussiste invece obbligo di iscrizione in catasto, trattandosi di beni che, per effetto delle disposizioni introdotte dall'art. 12, comma 2, del decreto legislativo n. 33 del 2016, non costituiscono più "unità immobiliari" ai sensi dell'art. 2 del decreto ministeriale n. 28 del 1998".*

Al riguardo, acquisito il parere della competente Direzione Centrale Servizi catastali, cartografici e di pubblicità immobiliare, si ritiene che ai fini della verifica della prevalente funzione residenziale dell'edificio, occorre considerare, nel calcolo della superficie complessiva dell'edificio, anche gli immobili censiti in catasto con categoria F/7, in quanto costituiscono immobili facenti parte dell'edificio medesimo, la cui destinazione d'uso è ben definita (cfr. CCE) e certamente non residenziale.

Ne consegue che, nella fattispecie prospettata, al fine di verificare se l'edificio oggetto degli interventi è residenziale nella sua interezza, l'*Istante* dovrà tener conto anche dell'immobile in categoria F/7; solo qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza, ricomprese nell'edificio, sia superiore al 50 per cento della superficie complessiva dell'edificio stesso, nel rispetto delle condizioni e degli adempimenti previsti dalla normativa di riferimento (non oggetto della presente istanza di interpello), sarà possibile ammettere alla detrazione anche i proprietari o detentori degli immobili non residenziali, censiti in catasto con categoria D/7 o F/7, che sostengono spese, in qualità di condòmini, per interventi sulle parti comuni dell'edificio.

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.

**LA DIRETTRICE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**



**Risposta n. 545/2022**

**OGGETTO:** Superbonus - installazione di un impianto fotovoltaico - intestazione dell'utenza elettrica e del contratto di cessione con il GSE - 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*, in qualità di comproprietario di un'unità immobiliare residenziale, ha effettuato, quale intervento "*trainato*" ai sensi del comma 5 dell'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020, l'installazione di un impianto fotovoltaico, e fa presente che, come previsto dal successivo comma 7, l'energia non auto consumata in sito (ovvero non condivisa per l'auto consumo) viene ceduta in favore del gestore dei servizi energetici (GSE).

L'*Istante* è committente dei lavori di efficientamento nonché intestatario delle fatture e colui che ha effettuato i pagamenti delle stesse mentre l'intestatario dell'utenza elettrica e del contratto con il GSE è l'altro comproprietario e unico residente nell'abitazione.

Ciò posto, l'*Istante* chiede se, ai fini del *Superbonus*, sia necessaria che beneficiario dell'agevolazione avendo sostenuto le spese per l'intervento di

installazione dell'impianto fotovoltaico debba essere anche intestatario dell'utenza elettrica e del contratto di cessione dell'energia in surplus al GSE.

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

L'*Istante* ritiene che la non coincidenza tra l'intestatario dell'utenza elettrica e del contratto con GSE con il beneficiario del *Superbonus* non costituisca causa ostativa all'applicazione delle agevolazioni in commento.

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

In via preliminare si evidenzia che il presente parere non implica o presuppone la verifica della sussistenza dei requisiti richiesti dalla normativa in materia ai fini del conseguimento dei benefici fiscali in esame (aspetti non oggetto della presente istanza di interpello), restando al riguardo impregiudicato ogni potere di controllo dell'Amministrazione Finanziaria.

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito decreto *Rilancio*) convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, disciplina la detrazione, nella misura del 110 per cento, delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 a fronte di specifici interventi finalizzati all'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 (c.d. *Superbonus*). Le predette disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (c.d. "*ecobonus*") nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (c.d. "*sismabonus*"), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.

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

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione sono stati forniti chiarimenti, tra l'altro, con la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione del 28 settembre 2020, n. 60/E, con la circolare del 22 dicembre 2020, n. 30/E e con la circolare del 23 giugno 2022, n. 23/E a cui si rinvia per una completa disamina degli aspetti di carattere generale della normativa in esame.

Peraltro, in relazione alle questioni interpretative poste dai contribuenti in materia di *Superbonus*, sono state pubblicate diverse risposte a istanze d'interpello consultabili nell'apposita area tematica presente sul sito istituzionale dell'Agenzia delle entrate: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus>.

Per i profili che qui interessano, si osserva che ai sensi del comma 5 dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*, il *Superbonus* spetta per le spese sostenute per 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 ovvero di impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici, eseguita congiuntamente a uno degli interventi "*trainanti*" di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione (di cui al comma 1), nonché di adozione di misure antisismiche (di cui al comma 4) che danno diritto al *Superbonus*, nonché - ai sensi del comma 6 dell'articolo 119 - per la installazione, contestuale o successiva, di sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti solari fotovoltaici agevolati.

Al riguardo, si fa presente che, in applicazione dei principi generali confermati - nella citata circolare n. 24/E del 2020 - anche nel caso dell'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica il *Superbonus* spetta ai contribuenti che hanno sostenuto le spese e che possiedono l'immobile oggetto degli interventi

agevolabili in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie) ovvero che detengono l'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio, e che sono in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

Se l'unità immobiliare è in comproprietà fra più soggetti, nel rispetto di tutte le condizioni normativamente previste, gli stessi hanno diritto alla detrazione in relazione alle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico, a prescindere dalla quota di proprietà.

Il successivo comma 7 del medesimo articolo 119 prevede che l'applicazione della maggiore aliquota è subordinata alla condizione che sia ceduta in favore del Gestore dei servizi energetici (GSE) S.p.a., con le modalità di cui all'articolo 13, comma 3, del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, l'energia non autoconsumata 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.

In base alla predetta disposizione è, pertanto, necessario, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione fiscale, tra l'altro, che sia stipulata con il GSE la specifica convenzione che regola il ritiro commerciale dell'energia elettrica immessa in rete senza che sia posta dalla norma agevolativa alcuna ulteriore condizione in ordine ai soggetti che devono intervenire nella predetta stipula.

In assenza di una espressa previsione al riguardo, non occorre che vi sia coincidenza tra il titolare della detrazione e l'intestatario dell'utenza elettrica e conseguentemente anche del contratto di cessione dell'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico.

Nel caso di specie, di fatto, l'*Istante* ha prodotto, con documentazione integrativa, il "*contratto per il ritiro dell'energia elettrica*" stipulato dal

comproprietario dell'immobile con il GSE.

Pertanto, si ritiene che, in assenza di specifiche preclusioni nella norma e nel rispetto di ogni altra condizione richiesta, non oggetto della presente istanza, l'*Istante* possa fruire del *Superbonus* con riferimento alle spese sostenute per l'installazione dell'impianto fotovoltaico anche se l'utenza elettrica e il contratto di cessione con il GSE l'energia non auto consumata in sito ovvero non condivisa per l'auto consumo sono intestati all'altro comproprietario dell'immobile.

**LA DIRETTRICE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**

**Risposta n. 547/2022**

**OGGETTO:** Superbonus - interventi "trainati" di eliminazione delle barriere architettoniche e spese strettamente collegate - 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*, composto da sei unità residenziali (categoria catastale A/6), effettuerà interventi "*trainanti*" effettuati sulle parti comuni (intervento di coibentazione delle superfici opache verticali e orizzontali) di cui all'articolo 119, comma 1, del decreto legge n. 34 del 2020 (cd. *Superbonus*).

Contemporaneamente, verrebbe installato un ascensore quale intervento "*trainato*" di eliminazione di barriere architettoniche.

Per l'installazione dello stesso è necessario l'acquisto, da parte del condominio, di un locale cantina attualmente di proprietà di un solo condomino per realizzare il "*vano motore e la fossa di termine corsa inferiore*". Ciò premesso, l'*Istante* chiede se le spese che dovranno sopportare i condomini, per l'acquisto del suddetto vano cantina, possano rientrare in quelle detraibili per l'intervento prospettato quali spese connesse all'installazione dell'ascensore.

## **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'*Istante* ritiene che il costo che dovranno sopportare i condomini per l'acquisto del locale cantina, da adibire a locale tecnico necessario per l'installazione dell'ascensore, debba rientrare tra le spese detraibili di cui al *Superbonus* insieme al costo dell'impianto ascensore e delle opere connesse.

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

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito decreto *Rilancio*) convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, disciplina la detrazione, nella misura del 110 per cento, delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 a fronte di specifici interventi finalizzati all'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 (c.d. *Superbonus*). Le predette disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (c.d. "*ecobonus*") nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (c.d. "*sismabonus*"), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.

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

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione sono stati forniti chiarimenti, tra l'altro, con la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione del 28 settembre 2020, n. 60/E, con la circolare del 22 dicembre 2020, n. 30/E e con la

circolare del 23 giugno 2022, n. 23/E a cui si rinvia per una completa disamina degli aspetti di carattere generale della normativa in esame.

Peraltro, in relazione alle questioni interpretative poste dai contribuenti in materia di *Superbonus*, sono state pubblicate diverse risposte a istanze d'interpello consultabili nell'apposita area tematica presente sul sito istituzionale dell'Agenzia delle entrate: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus>.

Con la citata circolare 23/E del 2022 è stato specificato che, ai sensi del comma 2 dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*, tra gli interventi "*trainati*" dagli interventi di efficienza energetica di cui al comma 1 rientrano anche quelli finalizzati «*alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104*», indicati nell'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera e), del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.

Analoga disposizione è inserita anche nel comma 4 del medesimo articolo 119 del decreto *Rilancio* per effetto della quale i predetti interventi sono ammessi al *Superbonus* anche nell'ipotesi in cui siano effettuati congiuntamente agli interventi antisismici ivi indicati.

Per effetto del richiamo al citato articolo 16-*bis* del TUIR si applicano i chiarimenti già forniti e confermati, da ultimo, con la circolare 25 luglio 2022, n. 28/E.

Nel citato documento di prassi è stato ribadito che la detrazione in commento spetta con riferimento alle spese sostenute per la realizzazione di lavori sulle parti comuni o sulle singole unità immobiliari quali, ad esempio, la sostituzione di finiture (pavimenti, porte, infissi esterni, terminali degli impianti), il rifacimento o l'adeguamento di impianti tecnologici (servizi igienici, impianti elettrici, citofonici,



impianti di ascensori), il rifacimento di scale ed ascensori, l'inserimento di rampe interne ed esterne agli edifici e di servoscala o di piattaforme elevatrici.

Nella medesima circolare n. 28/E del 2022 è stato, inoltre, ribadito che la detrazione spetta anche per le spese sostenute, anche prima dell'inizio dei lavori, per:

- la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse comunque richieste dal tipo di lavori;
- l'acquisto dei materiali;
- l'effettuazione di perizie e sopralluoghi;
- l'imposta sul valore aggiunto, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e la dichiarazione di inizio lavori;
- gli oneri di urbanizzazione;
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi nonché agli adempimenti stabiliti dal regolamento di attuazione degli interventi agevolati (decreto interministeriale del 18 febbraio 1998, n. 41).

L'elencazione riportata non ha valore tassativo in quanto è riferita ai costi ulteriori, rispetto a quelli espressamente menzionati, connessi all'intervento edilizio quali, ad esempio, le spese relative allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori e la tassa per l'occupazione del suolo pubblico; non sono, invece, agevolabili, ad esempio, i costi di trasloco e di custodia in magazzino dei mobili per tutto il periodo di esecuzione dei lavori.

In sostanza, la detrazione spetta con esclusivo riferimento alle spese sostenute per la "*realizzazione di specifici interventi*" nonché a quelle strettamente collegate alla realizzazione degli interventi stessi, tra le quali non possono rientrare anche i costi sostenuti per l'acquisto dell'unità immobiliare oggetto dei lavori.

Tale esclusione sussiste anche qualora, come nel caso di specie, l'acquisto riguardi il locale cantina necessario per l'installazione dell'ascensore.

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.

**LA DIRETTRICE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**

**Risposta n. 580/2022**

***OGGETTO: Superbonus: installazione di un ascensore esterno all'edificio oggetto di interventi di efficienza energetica.  
– art. 119 del DL n.34 del 2020***

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

**QUESITO**

Il *Condominio* istante (di seguito "*Condominio*" o "*Istante*"), nella persona dell'amministratore *pro tempore*, riferisce che intende realizzare un intervento di riqualificazione energetica sulle parti comuni del condominio, rientrante tra quelli ammessi al cd *Superbonus* (intervento "*trainante*") nonché un intervento "*trainato*" consistente nell'installazione di «*un nuovo ascensore a servizio del condominio, con l'impianto e le relative apparecchiature realizzate all'esterno del medesimo, in apposita realizzanda struttura (volume tecnico)*».

In particolare, l'ascensore sarà posizionato all'esterno dell'edificio condominiale su area di sedime diverso destinata ad autorimessa e risulterà adiacente all'edificio oggetto dell'intervento *"trainante"*.

L'*Istante* precisa che:

- l'edificio autorimessa (anch'esso costituito in condominio) è collocato in due piani interrati dove sono ubicati 121 box pertinenziali non solo delle unità immobiliari facenti parte del *Condominio* ma anche di ulteriori unità immobiliari ricomprese in altri edifici condominiali situati nelle vicinanze;

- la scelta del posizionamento all'esterno dell'edificio è dettata da ragioni tecniche in quanto solo con tale posizionamento l'ascensore consentirà la diretta accessibilità dall'esterno sia a tutte le unità immobiliari del condominio che all'autorimessa, abbattendo le barriere architettoniche di entrambi.

L'*Istante* chiede, pertanto, se per il prospettato intervento sia possibile fruire del *Superbonus* per l'installazione dell'ascensore esterno *"in quanto costituente parte necessaria all'uso comune dell'edificio adiacente"*.

In alternativa alla fruizione diretta della detrazione, chiede di potere optare per lo "sconto in fattura" o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.

## **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'*Istante* ritiene che il *Superbonus* spetti per le spese riguardanti l'installazione dell'ascensore in quanto intervento finalizzato all'eliminazione delle barriere architettoniche.

In alternativa alla fruizione diretta della detrazione, l'*Istante* intende optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.

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

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito decreto *Rilancio*), convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, disciplina la detrazione, nella misura del 110 per cento, delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 a fronte di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica (ivi inclusa l'installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) ed al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (c.d. *Superbonus*). Le predette disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (c.d. "*ecobonus*") nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (c.d. "*sismabonus*"), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63. Le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto del *Superbonus* sono indicati nei commi da 1 a 8 del citato articolo 119 del decreto Rilancio mentre l'ambito soggettivo di applicazione del beneficio fiscale è delineato nei successivi commi 9 e 10.

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti chiarimenti con la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione del 28 settembre 2020, n. 60/E, con la circolare del 22 dicembre 2020, n. 30/E, con la circolare 23 giugno 2022, n. 23/E e con la circolare del 6 ottobre 2022, n. 33/E, a cui si rinvia per una completa disamina degli aspetti di carattere generale della normativa in esame.

L'articolo 121, comma 1, del medesimo decreto *Rilancio* stabilisce che, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, i soggetti che sostengono spese per gli interventi tassativamente elencati al successivo comma 2 possono, alternativamente, optare:

a) per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante;

b) per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare.

Le modalità attuative delle disposizioni relative all'esercizio dell'opzione per lo sconto o la cessione, 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, 12 ottobre 2020, prot. n. 326047, 22 febbraio 2021, prot. n. 51374, 30 marzo 2021, prot. n. 83933, 20 luglio 2021, prot. 196548, 12 novembre 2021, prot. n. 312528, 1° dicembre 2021, prot. n. 340450, e 3 febbraio 2022, prot. n. 35873, e 10 giugno 2022, prot. n. 202205.

Pertanto, in relazione alle questioni interpretative poste dai contribuenti in materia di *Superbonus*, sono state pubblicate diverse risposte a istanze d'interpello consultabili nell'apposita area tematica presente sul sito istituzionale dell'Agenzia delle entrate: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus>.

In particolare, per quanto di interesse nel caso di specie, la citata circolare n. 23 del 2022 ha chiarito che, ai sensi del comma 2 dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*,

tra gli interventi "*trainati*" dagli interventi di efficienza energetica di cui al comma 1 rientrano anche quelli finalizzati *«alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104»*, indicati nell'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) di cui al decreto del Presidente della repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.

La medesima circolare n. 23/E del 2022 ha precisato che, per effetto del richiamo al citato articolo 16-bis del TUIR, contenuto nel predetto comma 2 dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*, restano validi i chiarimenti di prassi già forniti. Pertanto, anche ai fini del *Superbonus*, gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche:

- possono essere realizzati sia sulle parti comuni degli edifici che sulle singole unità immobiliari residenziali;

- rientrano tra le opere ammesse al *Superbonus* a condizione che rispettino le caratteristiche tecniche previste dal decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 - con il quale è stato approvato il "*Regolamento di attuazione dell'art. 1 della legge 9 gennaio 1989, n. 13 - Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata*" e, dunque, possano essere qualificati come interventi di abbattimento delle barriere architettoniche;

- spettano anche se i predetti interventi sono effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni. Al riguardo, la medesima circolare n. 23/E del 2022 ha precisato che la presenza, nell'edificio oggetto degli interventi, di «*persone di età superiore a sessantacinque anni*» sia, in ogni caso, irrilevante atteso che, come sopra precisato, la detrazione di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera *e*), del TUIR, richiamato nell'articolo 119 del decreto *Rilancio*, spetta per le spese sostenute per gli interventi che presentano le caratteristiche previste dalla specifica normativa di settore applicabile ai fini dell'eliminazione delle barriere architettoniche, anche in assenza di disabili nell'unità immobiliare o nell'edificio oggetto degli interventi e a prescindere dalla sussistenza di ulteriori requisiti quali, tra gli altri, la presenza nell'immobile o nell'edificio di persone di età superiore a sessantacinque anni.

Ai fini dell'applicazione del *Superbonus*, inoltre, è necessario che, qualora l'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche sia "*trainato*" da uno degli interventi di efficienza energetica "*trainanti*" di cui al citato comma 1 del medesimo articolo 119, sia realizzato "*congiuntamente*" a tali interventi e che venga assicurato il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta. Anche in tal caso, il predetto miglioramento va dimostrato mediante l'attestato di prestazione energetica (APE) prima e dopo l'intervento rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

Si ritiene, in particolare, che la predetta agevolazione spetti anche quando l'installazione è effettuata all'esterno dell'edificio oggetto dell'intervento "*trainante*" e l'impianto è adiacente allo stesso.



In linea di principio, peraltro, si ritiene che, ai fini della fruizione dell'agevolazione, non rileva la circostanza che l'impianto esterno all'edificio oggetto dell'intervento "*trainante*" sia collocato in un'area pertinenziale del predetto edificio atteso che, come sopra precisato, ai fini dell'agevolazione in esame è necessario, in particolare, che siano rispettate le caratteristiche tecniche previste dal citato decreto ministeriale n. 236 del 1989 e, dunque, l'intervento possa essere qualificato di abbattimento delle barriere architettoniche.

Ne consegue che, nel caso di specie, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla norma agevolativa in esame, aspetto non oggetto della presente istanza di interpello, le spese sostenute dai condomini del *Condominio* istante per gli interventi di installazione e messa in opera dell'ascensore posizionato all'esterno dell'edificio condominiale sono ammesse al *Superbonus*.

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.

La risposta di cui alla presente nota, sollecitata con istanza di interpello presentata alla Direzione Provinciale di Trento, viene resa dalla scrivente sulla base di quanto previsto al paragrafo 2.8 del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del 4 gennaio 2016, come modificato dal Provvedimento del 1° marzo 2018.

**LA DIRETTRICE CENTRALE**  
**(firmato digitalmente)**

**Risposta n. 581/2022**

***OGGETTO: "Superbonus" – Applicazione "sconto in fattura" – articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77***

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

**QUESITO**

Si premette che l'interpello in esame è stato presentato in via congiunta dai signori *ALFA* e *BETA* (di seguito istanti) - proprietari di un immobile costituente un edificio unifamiliare situato nel comune di [...] - al fine di avere chiarimenti in merito all'applicazione dell'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.

In sintesi, gli istanti rappresentano di aver «*affidato alla società [GAMMA] [N.d.r. (di seguito anche prestatore)] l'esecuzione di interventi finalizzati al miglioramento dell'efficientamento energetico dell'unità immobiliare. (...) la tipologia di interventi è quella prevista dall'art. 119 del D.L. 19 maggio 2020 n. 34, a fronte dei quali è*

*riconosciuto il diritto alla detrazione fiscale pari al 110% delle spese sostenute per gli interventi di cui all'art. 14 del D.L. 4 giugno 2013, n. 63. (...) Nel momento del conferimento dell'incarico per l'esecuzione dei lavori, le parti hanno convenuto, il pagamento del corrispettivo mediante il c.d. "sconto in fattura", previsto dall'art. 121 del D.L. 34/2020».*

Al tal proposito, riferiscono che «in data 29 dicembre 2021, [N.d.r. il prestatore] - a fronte dell'esecuzione di una parte dei lavori - emetteva la fattura (a titolo di acconto) n. [...], dell'importo di euro [...], comprensivi di IVA. Nella fattura, [N.d.r. il prestatore] riportava nella sezione "note" la dicitura "sconto in fattura ex art. 121 del DL 34/2020 e ss. per cessione del credito da committente". L'importo dovuto (...) in forza della prefata fattura era pertanto indicato come pari a zero, come effetto dell'applicazione dello sconto. (...) nel mese di aprile 2022, al momento della predisposizione del visto di conformità - quale elemento fattuale indispensabile per poter esercitare l'opzione dello sconto in fattura in relazione ad una fattura emessa nel 2021, (...) - il Professionista incaricato [N.d.r. dal prestatore] si avvedeva della mancanza dell'asseverazione attestante il rispetto dei requisiti previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013. Conseguentemente, il professionista si trovava nell'impossibilità di rilasciare il visto di conformità (...), a seguito di confronto tra [N.d.r. il prestatore] ed il Tecnico incaricato per asseverare il rispetto dei "requisiti previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, (...), e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati", è emersa la determinazione, a seguito delle incertezze interpretative in relazione ad una normativa fiscale oggetto di numerose

*modifiche ed integrazioni, di voler rilasciare l'asseverazione solamente a conclusione dei lavori. I lavori (...) sono stati conclusi nel giugno del 2022, con successivo rilascio dell'asseverazione (...) in data 24 giugno 2022».*

Pertanto, emerge che il prestatore ha erroneamente emesso la fattura n. [...] del 29 dicembre 2021, indicando l'applicazione dello sconto in fattura, nonostante non fossero ancora maturati i presupposti che consentissero agli istanti il valido esercizio della relativa opzione.

Tutto ciò premesso, gli istanti - dopo aver rilevato che, *«atteso il mancato invio della "Comunicazione" entro il termine del 29 aprile 2022 per oggettiva assenza di un presupposto fattuale richiesto dalla normativa, la fattispecie tributaria (...) dello sconto in fattura non pare perfezionata, rendendo l'opzione priva di effetti giuridici in quanto "inefficacie nei confronti dell'Agenzia delle Entrate" (...)»* - chiedono quali strumenti *«sono previsti per disciplinare e/o "sanare" la specifica (...) fattispecie prospettata».*

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

In sintesi, gli istanti prospettano tre possibili soluzioni.

a) *«[N.d.r. il prestatore è legittimato] ad emettere una nota di variazione in diminuzione, con la quale annullare la fattura del 29 dicembre 2021, n. [...] e così ad emettere oggi, dopo il rilascio dell'asseverazione da parte del Tecnico, una nuova fattura, riportante sempre l'applicazione dello sconto ex art. 121 del D.L. 34/2020, in modo da consentire ai Signori ALFA e BETA di poter esercitare la relativa opzione».*

b) *«in merito ai presupposti per l'emissione della nota di credito, (...) l'indicazione dello sconto in fattura (ove non fosse ritenuta corretta la soluzione interpretativa sopra*

*prospettata), potrebbe altresì integrare un mero errore formale commesso in sede di fatturazione, avendo [N.d.r. il prestatore] fatto riferimento ad una peculiare modalità di assolvimento del corrispettivo - lo sconto ex art. 121 del D.L. 34/2020 - tuttavia non applicabile nel caso concreto per assenza dei presupposti fattuali. (...), in questa prospettiva parrebbe comunque possibile per [N.d.r. il prestatore] "correggere" la fattura emessa, "espungendo" dalla stessa l'erronea indicazione dello sconto in fattura, (...).*

*Dal punto di vista procedurale, [N.d.r. il prestatore] dovrebbe emettere una nota di variazione in diminuzione ai sensi dell'art. 26 del D.P.R. 633/1972 e procedere poi all'emissione della fattura corretta. (...) In tal caso, si ritiene che gli Istanti - dopo aver versato, nell'anno 2022, l'importo recato dalla "nuova" fattura priva dello sconto - avrebbero diritto ad accedere all'agevolazione fiscale del c.d. Superbonus 110% e ad optare per la cessione di un credito di pari ammontare, in favore [N.d.r. del prestatore], ovvero di un soggetto terzo».*

*c) «nell'ipotesi in cui l'interpretazione dell'art. 26 del D.P.R. 633/1972 (...) dovesse risultare ostativa alle soluzioni prospettate, (...) chiedono conferma (...) di poter in ogni caso procedere con il pagamento, nell'anno 2022, dell'ammontare del corrispettivo pattuito, con l'effetto fiscale di aver quindi diritto a maturare la detrazione e ad optare per la cessione del credito di imposta in favore [N.d.r. del prestatore] (o di un soggetto terzo), previo tempestivo esercizio della relativa opzione. (...) Ciò in quanto:*

*- lo sconto in fattura ex art. 121 del D.L. 34/2020 risulta completamente privo di effetti, nell'ipotesi in cui manchi, come nel caso di specie, la comunicazione all'Agenzia delle Entrate, circa l'esercizio della relativa opzione;*

*- conseguentemente, rimarrebbe aperta (...) l'unica soluzione del pagamento.*

*(...) l'anno di sostenimento della spesa sarebbe il 2022 (in quanto periodo temporale in cui verrebbe effettuato il pagamento) e che la spesa risulterebbe agevolabile ove sostenuta entro il 31 dicembre 2022 (essendo intervenuta la conclusione dei lavori prima del 30 settembre 2022, con conseguente integrazione della condizione posta dall'art. 119, comma 8-bis del D.L. 34/2020)».*

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

In via preliminare si evidenzia che il parere della scrivente viene reso unicamente sulla fattispecie concreta così come descritta dagli istanti, senza dunque entrare nel merito della verifica della effettiva sussistenza dei requisiti per la fruizione delle detrazioni per gli interventi eseguiti.

Al riguardo, si rammenta che qualora in sede di attività di controllo dovessero emergere fatti e circostanze idonei a modificare lo scenario sopra descritto, il presente parere non esplicherebbe alcuna efficacia.

L'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto "Rilancio"), convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, e successivamente modificato dalla legge 30 dicembre 2020, n. 178 ("Legge di Bilancio 2021"), nonché dall'articolo 1, comma 3, del decreto-legge 6 maggio 2021, n. 59 (convertito, con modificazioni, dalla legge 1° luglio 2021, n. 101), dall'articolo 33, comma 1, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77 (convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108), dal comma 28 della legge 30 dicembre 2021, n. 234 ("Legge di Bilancio 2022"), e, da ultimo dall'articolo 9 del decreto-legge 18 novembre 2022, n. 176 dispone che, *«La detrazione di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, (...), si*

*applica nella misura del 110 per cento per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° luglio 2020 fino al 30 giugno 2022, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo e in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta dal 1° gennaio 2022 (...)».*

Il successivo comma 8-bis, secondo periodo, stabilisce che, *«Per gli interventi effettuati su unità immobiliari dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera b), la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 marzo 2023, a condizione che alla data del 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo, nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non agevolati ai sensi del presente articolo».*

In altre parole, la disposizione in commento disciplina la detrazione, nella misura del 110 per cento (c.d. "Superbonus"), delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 per l'esecuzione di specifici interventi finalizzati all'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.

Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che regolano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (c.d. "ecobonus"), nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, che includono quelli antisismici (cd. "sismabonus"), disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63. Pertanto, come chiarito più volte dall'Agenzia delle entrate (cfr., *ex multis*, la Circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020), alla detrazione del 110%, che non costituisce una nuova agevolazione, bensì un incremento, per determinati interventi e in



presenza di specifici requisiti, delle detrazioni già esistenti, sono applicabili i principi che regolano queste ultime, principi che sono mutuati da quelli che governano l'originaria detrazione per il recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-*bis* del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (di seguito TUIR).

Come precisato al paragrafo 1.2 della Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020, anche per poter beneficiare della detrazione c.d. "Superbonus" è necessario sia che il soggetto interessato possa far valere un titolo idoneo di possesso o detenzione sull'immobile oggetto dei lavori, sia che al medesimo faccia capo l'effettivo sostenimento delle spese con riferimento alle quali è richiesta l'agevolazione.

Al riguardo, come chiarito più volte dall'Amministrazione finanziaria, (cfr., *ex plurimis*, paragrafo 4 della circolare n. 57 del 24 febbraio 1998, paragrafo 5 della circolare n. 121 dell'11 maggio 1998, paragrafo 6 della circolare n. 188 del 16 luglio 1998 e circolare n. 7/E del 25 giugno 2021), ai fini dell'imputazione delle spese per le ristrutturazioni edilizie, le relative disposizioni fanno espresso riferimento *«alle spese sostenute e, quindi, al criterio di cassa, nel senso che occorre avere riguardo al loro effettivo pagamento. Il momento del pagamento può anche cadere in un periodo d'imposta diverso, antecedente o successivo, a quello in cui sono completati i lavori o è emessa la fattura»*.

Per le spese sostenute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lett. a) e b), del TUIR e di installazione di impianti fotovoltaici indicati nella successiva lett. h), compresi quelli che danno diritto al "Superbonus", i beneficiari della detrazione possono optare - ai sensi dell'articolo 121

del decreto-legge n. 34 del 2020 - 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 decidere per la cessione del credito d'imposta - di importo corrispondente alla detrazione - ad altri soggetti, ivi compresi istituti di credito ed intermediari finanziari.

Anche nel caso di opzione per l'utilizzo dell'agevolazione nella forma dello "sconto in fattura" o della "cessione del credito", ai fini della imputazione delle spese occorre fare riferimento alle spese sostenute, ovvero a quelle effettivamente pagate.

Affinché l'opzione per lo "sconto in fattura" o per la "cessione del credito" risulti perfezionata, il comma 1-ter del citato articolo 121 stabilisce che il contribuente deve richiedere il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione e l'asseverazione circa la congruità delle spese sostenute.

Inoltre, l'opzione per lo "sconto in fattura" deve risultare espressamente nella fattura che documenta le spese "scontate" (Cfr. punto 3.1 del provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate prot. n. 35873 del 3 febbraio 2022), mentre entrambe le opzioni devono altresì essere comunicate telematicamente all'Agenzia delle entrate entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese che danno diritto alla detrazione (termine posticipato al 29 aprile per l'anno 2022).

Al riguardo, è espressamente previsto che il mancato, intempestivo o irregolare invio della comunicazione rende l'opzione inefficace nei confronti dell'Amministrazione finanziaria (Cfr. punto 4.9 del citato provvedimento prot. n. 35873/2022). In altre parole, *«l'opzione è inefficace nei confronti dell'Agenzia se non è stata comunicata nei termini e con le modalità descritte»* (Cfr. 33/E del 6 ottobre 2022).

Ciò posto - con riferimento alla problematica sottoposta dagli istanti e alle soluzioni sub a) e sub b) prospettate - si osserva che, già con la risposta ad interpello n. 385 pubblicata sul sito *internet* della scrivente il 20 luglio 2022, si è avuto modo di chiarire che, *«[...] non si ravvisano le condizioni ex articolo 26 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, per emettere una nota di variazione in diminuzione e, conseguentemente, una nuova fattura. Infatti, la mancata annotazione dello sconto di cui si discute non pregiudica la validità fiscale della fattura emessa, che riporta l'imponibile - pari al corrispettivo pattuito - e l'IVA ad esso relativo, calcolata sull'intero corrispettivo pattuito al lordo dello "sconto" (che nel caso di specie, costituisce solo una modalità di pagamento del corrispettivo). [...]»*.

Analogamente, nel caso qui in esame, non ricorre alcun presupposto tra quelli previsti dall'articolo 26 del d.P.R. n. 633 del 1972, per l'emissione di una nota di credito a storno della fattura. La fattura, infatti, pur recando l'indicazione dello "sconto" - quale modalità di pagamento del corrispettivo - riporta correttamente l'imponibile e l'IVA ad esso relativa, calcolata sull'intero corrispettivo pattuito al lordo dello "sconto", sicché deve considerarsi corretta dal punto di vista fiscale.

Si ritiene, tuttavia, che il prestatore possa comunque integrare l'originaria fattura con un separato documento extra fiscale, al solo fine di documentare il mancato

pagamento della prestazione attraverso lo sconto - non perfezionatosi a causa del mancato invio nei termini della comunicazione più volte richiamata - e rilevare il "quantum" da saldare.

Per l'effetto, gli istanti potranno saldare il corrispettivo pattuito nell'anno 2022 e, al verificarsi delle condizioni innanzi illustrate, procedere con la detrazione delle spese ovvero optare per la cessione del credito allo stesso fornitore o a terzi, al più tardi entro il termine di vigenza dell'agevolazione (marzo 2023).

A tal riguardo, considerato che nell'asseverazione dei lavori effettuati (doc 1 citato nell'istanza) viene indicato che sull'edificio sono stati effettuati sia lavori trainanti che lavori trainati, è necessario richiamare la circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020, laddove è stato chiarito che, *«Con riferimento alla condizione richiesta dalla norma che gli interventi trainati siano effettuati congiuntamente agli interventi trainanti ammessi al Superbonus si precisa 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».*

Pertanto, dato che la fattura del 2021 comprende sia delle spese riferite agli interventi trainanti che a quelli trainati, e che la spesa relativa agli interventi trainati sarà sostenuta dopo la chiusura dei lavori trainanti avvenuta a giugno del 2022, gli istanti

avranno diritto a fruire del *Superbonus* e a cedere il relativo credito solo per gli interventi trainanti, mentre per gli interventi trainati potranno fruire delle detrazioni e cedere i relativi crediti sulla base delle altre disposizioni agevolative vigenti (Cfr. articolo 16-*bis* del TUIR e articolo 1, commi 344-347, della legge 27 dicembre 2006 n. 296).

[...].

**Firma su delega del Capo Divisione  
e Direttore centrale ad interim**

**IL CAPO SETTORE  
(firmato digitalmente)**

**Risposta n. 584/2022**

***OGGETTO: Superbonus – momento di emissione dell'APE ante intervento e termini per la fruizione del beneficio in caso di interventi di efficientamento energetico su di un condominio dichiarato inagibile post Sisma 2012 – articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio).***

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

**QUESITO**

Il Condominio istante (di seguito "*Istante*") fa presente che intende effettuare un intervento di ristrutturazione mediante demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio condominiale e che la Regione ha riconosciuto un contributo per la ricostruzione a seguito dei danni causati all'edificio dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 che, tuttavia, non copre per intero le spese che saranno sostenute. Fa presente, inoltre, che:

- nel mese di giugno 2021 è stata presentata la comunicazione di inizio lavori ma gli stessi non stati ancora avviati;

- saranno effettuati interventi strutturali e di isolamento termico che interesseranno le parti comuni dell'edificio (interventi "*trainanti*") nonché le singole unità residenziali provviste di riscaldamento (interventi "*trainati*") mediante la sostituzione degli infissi e degli oscuranti;

- gli interventi comporteranno un salto di due classi energetiche mediante l'impiego di materiali più performanti ed aventi caratteristiche che soddisfano i criteri ambientali minimi (CAM);

- le spese eccedenti il contributo per la ricostruzione non sono state oggetto di altre agevolazioni fiscali fruite dai condomini.

Tanto premesso, considerato che i condomini intenderebbero beneficiare del cd. *Superbonus*, l'*Istante* chiede se:

- l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) *ante* intervento possa essere predisposto dopo la comunicazione di inizio dei lavori che, tuttavia, non sono ancora iniziati;

- si applichi la proroga al 31 dicembre 2025 dell'agevolazione prevista dall'articolo 119, commi 8-*bis* ed 8-*ter*, del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto *Rilancio*).

## **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'*Istante* ritiene che l'A.P.E. debba essere redatto prima che le opere cui si riferisce abbiano realmente inizio e non necessariamente prima della comunicazione formale di inizio lavori.

In merito al secondo quesito è dell'avviso che, trattandosi di interventi riguardanti le parti comuni di un edificio condominiale che ricade in zone colpite da eventi sismici nel 2012 e per le quali ad oggi lo stato di emergenza è stato prorogato, la scadenza per poter accedere al *Superbonus* risulta essere, in base al comma 8-ter dell'articolo 119 decreto *Rilancio*, il 31 dicembre 2025.

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

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito decreto *Rilancio*), convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, disciplina la detrazione, nella misura del 110 per cento, delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 a fronte di specifici interventi finalizzati all'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 (c.d. *Superbonus*).

Le predette 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.

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



Con riferimento all'applicazione dell'agevolazione in commento, sono stati forniti chiarimenti, tra le altre, con la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione del 28 settembre 2020, n. 60/E, con la circolare del 22 dicembre 2020, n. 30/E e con la circolare n. 23/E del 23 giugno 2022, a cui si rinvia per una completa disamina degli aspetti di carattere generale della normativa in esame.

Peraltro, in relazione alle questioni interpretative poste dai contribuenti in materia di *Superbonus*, sono state pubblicate diverse risposte a istanze d'interpello consultabili nell'apposita area tematica presente sul sito istituzionale dell'Agenzia delle entrate: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/Superbonus>.

In particolare, il *Superbonus* spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati all'efficientamento energetico ed al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (interventi "*trainanti*") nonché ad ulteriori interventi realizzati congiuntamente ai primi (interventi "*trainati*") ed eseguiti, tra l'altro, sia su parti comuni di edifici residenziali in "*condominio*" che su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in "*condominio*".

Con specifico riferimento agli interventi di efficienza energetica, il comma 3 del citato articolo 119 del decreto *Rilancio* dispone che *«Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo devono rispettare i requisiti minimi previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e, nel loro complesso, devono assicurare, anche congiuntamente agli interventi di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo, il miglioramento di almeno due classi energetiche, dell'edificio (...) 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».*

Al riguardo, l'articolo 7, comma 3, del decreto interministeriale 6 agosto 2020 (cd. decreto *Requisiti*) - concernente i "*Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cd. Ecobonus*" stabilisce che «*Per gli interventi di cui all'art. 119, commi 1 e 2 del decreto Rilancio, è obbligatoria la produzione degli attestati di prestazione energetica nella situazione ante e post intervento di cui al punto 12 dell'Allegato A*».

Nel caso di interventi "*trainanti*" e "*trainati*" eseguiti in un edificio in condominio, i predetti A.P.E. convenzionali *ante* e *post* intervento - elaborati secondo le indicazioni del punto 12 dell'Allegato A del citato decreto *Requisiti*, dovranno essere riferiti all'intero fabbricato prendendo in considerazione solo i servizi energetici presenti nella situazione *ante* intervento e considerando nella situazione *post* intervento tutti gli interventi "*trainanti*" e "*trainati*" eseguiti congiuntamente (*cf.* circolare 22 dicembre 2020, n. 30/E, risposta 5.2.5, e circolare 25 giugno 2021, n. 7/E).

Tanto premesso, con riferimento al primo quesito, relativo alla possibilità di redigere l'A.P.E. *ante* intervento anche successivamente alla comunicazione di inizio dei lavori che, tuttavia, non sono ancora cominciati, si fa presente che la risposta implica valutazioni di natura tecnica che esulano dalle competenze dell'Agenzia delle entrate in quanto riferite all'applicazione del citato decreto legislativo n. 192 del 2005 nonché del

predetto decreto *Requisiti* avente ad oggetto la normativa in materia di efficientamento energetico.

Con riferimento, invece, al secondo quesito, si fa presente che, ai sensi del comma 8-ter, del citato articolo 119 del decreto *Rilancio* «*Per gli interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, la detrazione per gli incentivi fiscali di cui ai commi 1-ter, 4-ter e 4-quater spetta, in tutti i casi disciplinati dal comma 8-bis, per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, nella misura del 110 per cento*».

Come chiarito con la risoluzione 15 febbraio 2022, n. 8/E, la proroga al 31 dicembre 2025 della detrazione nella misura "piena" del 110 per cento delle spese sostenute, disposta da tale disposizione, riguarda gli interventi ammessi al *Superbonus* effettuati dai soggetti elencati nel precedente comma 8-bis e realizzati su edifici residenziali, anche in condominio, o unità immobiliari a destinazione abitativa per i quali sia stato accertato - mediante scheda *AeDES* o documento analogo - il nesso causale tra danno dell'immobile ed evento sismico, situati in uno dei Comuni di cui alle Regioni interessate da eventi sismici per le quali è stato dichiarato lo stato di emergenza.

Nel presupposto, dunque, che gli interventi prospettati siano effettuati su un fabbricato per il quale sia stato accertato il nesso causale tra danno dell'immobile ed evento sismico, in applicazione della disposizione di cui al citato comma 8-ter dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*, il Condominio istante potrà beneficiare - nel rispetto di ogni altra condizione ed adempimento non oggetto dell'istanza in esame - del *Superbonus* nella misura del 110 per cento delle spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione.

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.

**LA DIRETTRICE CENTRALE**  
**(firmato digitalmente)**

**Risposta n. 585/2022**

***OGGETTO: Superbonus – valutazione dell'ammissibilità all'agevolazione come intervento "trainato" dell'installazione di una colonnina di ricarica in un posto auto condominiale delimitato da una barriera amovibile – articolo 119, comma 8 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio)***

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

**QUESITO**

L'*Istante* riferisce di essere proprietario di un'unità immobiliare facente parte di un condominio nel quale è stato deliberato di effettuare un intervento di miglioramento energetico dell'edificio condominiale, tramite l'isolamento termico delle superfici esterne verticali, orizzontali e inclinate dello stesso, per un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda totale (c.d. intervento "*trainante*"), con l'intenzione di usufruire del *Superbonus* di cui all'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto *Rilancio*).

Unitamente all'intervento sulle parti comuni dell'edificio in condominio, l'*Istante* intende effettuare, quale intervento "*trainato*", l'istallazione di una colonnina di ricarica per i veicoli elettrici nel posto auto di proprietà, sito al piano terreno dell'edificio condominiale, che costituisce pertinenza dell'abitazione, usufruendo del citato *Superbonus*.

Al riguardo, fa presente che ai fini della predetta detrazione, l'articolo 119, comma 8, del decreto *Rilancio* richiama espressamente l'articolo 16-ter del decreto legge 4 giugno 2013 n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 ai sensi del quale, per accedere alle agevolazioni fiscali, le infrastrutture di ricarica «devono essere dotate di uno o più punti di ricarica di potenza standard non accessibili al pubblico ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettere d) e h), del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257».

In base a tale ultima disposizione, è considerato "*non accessibile al pubblico*": «1) un punto di ricarica installato in un edificio residenziale privato o in una pertinenza di un edificio residenziale privato, riservato esclusivamente ai residenti; 2) un punto di ricarica destinato esclusivamente alla ricarica di veicoli in servizio all'interno di una stessa entità, installato all'interno di una recinzione dipendente da tale entità; 3) un punto di ricarica installato in un'officina di manutenzione o di riparazione, non accessibile al pubblico».

Con documentazione integrativa, l'*Istante* specifica che il posto auto, "*sito all'interno della sagoma dell'edificio condominiale e localizzato tra due colonne portanti dello stesso, è coperto nella parte superiore ed aperto nella parte anteriore costituente l'ingresso mentre è chiuso nella parte posteriore da un muro. Esso è delimitato*

*idealmente nello spazio compreso tra le suddette colonne portanti ed il citato muro dell'edificio condominiale e lo stato di fatto è completato dalla presenza, all'ingresso di esso ed al limite della proprietà, da una barriera di parcheggio in ferro amovibile con incasso a terra regolata da lucchetto".*

L'immobile condominiale, inoltre, risulta essere parte di un complesso residenziale composto da più palazzine e l'accesso ad esso, rispetto alla pubblica via, è governato da un passaggio carrabile sprovvisto di cancello o sbarra di accesso.

Ciò considerato, l'*Istante* chiede se il requisito di "*non accessibilità al pubblico*" del punto di ricarica e, segnatamente, quello previsto al punto 1) presso «*un edificio residenziale privato (o pertinenza di esso) riservato esclusivamente ai residenti*» necessario ai fini delle detrazioni richiamate, è da considerarsi tale solamente qualora vi sia un effettivo ostacolo al libero accesso presso l'intero edificio residenziale in cui insiste la pertinenza dell'unità immobiliare ove viene installato, oppure si configura tale anche qualora la pertinenza dell'unità immobiliare è dotata di dispositivi di limitazione all'accesso di parte di terzi.

## **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'*Istante* ritiene di poter fruire dell'agevolazione in parola in quanto la presenza di un dispositivo limitativo all'accesso al posto auto da parte di terzi è comunque sufficiente a soddisfare i requisiti richiesti dalla norma.

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

In via preliminare, si evidenzia che il parere reso concerne esclusivamente la valutazione della "*non accessibilità*" al pubblico del punto di ricarica, senza che ciò implichi, in quanto non oggetto della presente istanza di interpello, una valutazione circa la riconducibilità delle spese sostenute agli interventi agevolabili o il rispetto delle condizioni, degli adempimenti e dei requisiti previsti per la spettanza della detrazione medesima.

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito decreto *Rilancio*), convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, disciplina la detrazione, nella misura del 110 per cento, delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 a fronte di specifici interventi finalizzati all'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 (c.d. *Superbonus*).

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

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

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti chiarimenti, tra le altre, con la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione del



28 settembre 2020, n. 60/E, con la circolare del 22 dicembre 2020, n. 30/E, a cui si rinvia per una completa disamina degli aspetti di carattere generale della normativa in esame.

Peraltro, in relazione alle questioni interpretative poste dai contribuenti in materia di *Superbonus*, sono state pubblicate diverse risposte a istanze d'interpello consultabili nell'apposita area tematica presente sul sito istituzionale dell'Agenzia delle entrate: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus>.

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 medesimo articolo 119, (cd. interventi "*trainanti*") nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (cd. interventi "*trainati*") indicati nei successivi commi 2, 5, 6 e 8 e 9, realizzati, tra l'altro, su:

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

Tra gli interventi "*trainanti*" di cui al comma 1 del citato articolo 119, rientrano anche quelli 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 gli interventi "*trainati*" rientra, ai sensi del comma 8 del medesimo articolo 119 del decreto *Rilancio*, l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici di cui all' articolo 16-ter del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63.

Con riferimento a tale ultimo intervento, il citato comma 8 dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*, prevede che *«Per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute per gli interventi di installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici di cui all'articolo 16-ter del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, eseguita congiuntamente a uno degli interventi di cui al comma 1 del presente articolo, la detrazione spetta nella misura riconosciuta per gli interventi previsti dallo stesso comma 1 in relazione all'anno di sostenimento della spesa, da ripartire tra gli aventi diritto in quattro quote annuali di pari importo, e comunque nel rispetto dei seguenti limiti di spesa, fatti salvi gli interventi in corso di esecuzione: euro 2.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno più accessi autonomi dall'esterno secondo la definizione di cui al comma 1-bis del presente articolo; euro 1.500 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero massimo di 8 colonnine; euro 1.200 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero superiore a 8 colonnine. L'agevolazione si intende riferita a una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare.»*.

Con riferimento alla condizione che gli interventi *"trainati"* siano effettuati *«congiuntamente»* agli interventi *"trainanti"*, 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*".

Per effetto del richiamo contenuto nel citato comma 8 dell'articolo 119 del decreto *Rilancio* all' articolo 16-ter del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, anche ai fini dell'accesso al *Superbonus* è necessario, tra l'altro, che le infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici siano installate in luoghi non accessibili al pubblico. Al riguardo, il comma 2 del citato articolo 16-ter del decreto-legge n. 63 del 2013 prevede che, ai fini delle predette detrazioni, *«le infrastrutture di ricarica di cui al comma 1 devono essere dotate di uno o più punti di ricarica di potenza standard non accessibili al pubblico ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettere d) e h), del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257»*.

In particolare, la lettera *h)* dell'articolo 2, comma 1, del citato decreto legislativo n. 257 del 2016 stabilisce che per punto di ricarica non accessibile al pubblico si intende:

*«1) un punto di ricarica installato in un edificio residenziale privato o in una pertinenza di un edificio residenziale privato, riservato esclusivamente ai residenti;*

*2) un punto di ricarica destinato esclusivamente alla ricarica di veicoli in servizio all'interno di una stessa entità, installato all'interno di una recinzione dipendente da tale entità;*

*3) un punto di ricarica installato in un'officina di manutenzione o di riparazione, non accessibile al pubblico»*.

Nel caso di specie, si ritiene che l'infrastruttura di carica installata nel posto auto dell'*Istante*, situato al piano terra dell'edificio condominiale, soddisfi la condizione di *"punto di ricarica non accessibile al pubblico"* essendo *«installato in un edificio residenziale privato o in una pertinenza di un edificio residenziale privato, riservato esclusivamente ai residenti»*.

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.

**LA DIRETTRICE CENTRALE**  
**(firmato digitalmente)**