

Risposta n. 5/2022

OGGETTO: Superbonus - interventi di efficientamento energetico e antisismici su edificio di un unico proprietario (con usufrutto parziale a favore di un altro soggetto), composto da unità abitative residenziali e non - prevalenza della natura residenziale dell'edificio (Art. 119 DL n. 34 del 2020)

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

QUESITO

L'*Istante* è proprietario di un fabbricato composto da 4 unità immobiliari (con usufrutto parziale al 50 per cento a favore della madre), distintamente accatastate con relativo numero di subalterno e rendita catastale propria.

In particolare, l'edificio è costituito:

- da un corpo principale che comprende:

a) due abitazioni classificate nella categoria catastale A/2, poste al primo piano;

b) un laboratorio artigianale classificato nella categoria catastale C/3, posto al piano terra (posseduto in qualità di persona fisica al di fuori dell'esercizio di attività di impresa arti e professioni) e concesso in locazione (dove il conduttore esercita la propria attività professionale), lo stesso non è riscaldato e fruisce di solo impianto elettrico indipendente;

- da una unità adiacente collegata strutturalmente al medesimo corpo di fabbrica

sempre a piano terra, con funzione di autorimessa, classificata nella categoria catastale C6, ed è pertinenziale alle due abitazioni, la stessa non è riscaldata.

Alle unità residenziali poste al primo piano, dotate di impianti idrici, termici ed elettrici indipendenti, si accede da strada pubblica attraverso una scala esterna condivisa che porta a un lastrico solare comune pavimentato con funzione di terrazza, il quale a sua volta conduce agli ingressi delle abitazioni; i percorsi non sono delimitati da portoni o cancelli propri alle unità residenziali.

Le unità C/3 e C/6 usufruiscono di ingresso proprio su pubblica via.

Più, specificatamente, fa presente che la superficie dell'unità C/3 è maggiore della somma delle altre tre, in quanto comprende anche l'area sottostante al lastrico solare pur avendo accesso autonomo, non ricade nella categoria di unità immobiliare funzionalmente indipendente, mancando di almeno tre impianti tecnici propri.

Il fabbricato, secondo l'*Istante*, nella sua interezza, è da definirsi a prevalente destinazione non residenziale.

L'*Istante* intende avvalersi delle misure fiscali previste dall'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito decreto *Rilancio*), per gli interventi che intende effettuare di efficientamento energetico e isolamento termico, delle sole unità residenziali (con esclusione delle unità poste al piano terra) tramite coibentazione delle murature che le circondano (parti comuni) - intervento "*trainante*" - ed interventi "*trainati*" (quali sostituzione delle due caldaie autonome con due nuovi generatori di calore e acqua calda parimenti indipendenti, sostituzione degli infissi installazione di colonnine di ricarica per veicoli elettrici, installazione di collettori solari, installazione di moduli fotovoltaici).

Intende, altresì, procedere al rifacimento del tetto dello stabile in modo che la nuova copertura sia maggiormente efficiente dal punto di vista del contenimento delle dispersioni termiche.

L'insieme delle misure di contenimento dei consumi comporterà il miglioramento di due classi energetiche dell'edificio.

Inoltre, intende rifare il tetto dell'edificio con criteri antisismici al fine di contribuire ad un miglioramento della risposta antisismica del fabbricato.

L'Istante, chiede, pertanto, se:

1. possa fruire del regime previsto dall'articolo 119, comma 9, lettera a) del decreto *Rilancio*, in relazione agli interventi effettuati dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, 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 particolare, chiede di conoscere se i criteri di determinazione dei massimali di spesa, nonché i criteri di prevalenza della destinazione residenziale e di ripartizione delle spese agevolabili delle unità immobiliari possedute da un unico proprietario, siano i medesimi, rispetto a quelli previsti sulle parti comuni in condominio;

2. quali siano i criteri di determinazione delle agevolazioni spettanti in caso di interventi di efficientamento ed isolamento termico sull'edificio descritto in presenza di locali non riscaldati, sottostanti alle unità residenziali;

3. la spesa per lavori di risanamento della scala condivisa possa essere agevolata con detrazione d'imposta pari al 50 cento.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che le disposizioni normative e quindi anche i chiarimenti di prassi applicabili alle agevolazioni fiscali relative ai fabbricati con parti a uso comune, tra cui i condomini, possano parimenti essere ritenute valide per persone fisiche proprietarie esclusive di fabbricato costituito da due a quattro unità immobiliari per le seguenti considerazioni.

Ritiene che per effetto della modifica introdotta dalla legge di bilancio 2021 all'articolo 119 comma 9, lettera a), decreto *Rilancio*, le persone fisiche proprietarie di fabbricato costituito da due a quattro unità immobiliari, possano fruire dei benefici ivi

previsti. L'inserimento nella norma alla lettera a), accanto ai condomini, tra le varie fattispecie previste per le agevolazioni del *Superbonus*, determina quindi l'equivalenza di regime tra il condomino e i proprietari di fabbricato, anche se posseduto da un unico proprietario o in comproprietà, costituito da due a quattro unità immobiliari.

Ritiene, altresì, che possa avvalersi, per i lavori di risanamento della scala comune, delle detrazioni pari al 50 per cento.

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 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 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) e, da ultimo, dall'articolo 1, comma 1, del decreto legge 11 novembre 2021, n. 157 (in corso di conversione), 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 (*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>.

Al riguardo, si evidenzia che il predetto *Superbonus* spetta a fronte del sostenimento delle spese relative agli interventi finalizzati all'efficienza energetica nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici, previsti nei commi 1 e 4 del citato articolo 119 del decreto *Rilancio*, (cd. interventi "trainanti") nonché agli ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi, (cd. interventi "trainati"), indicati nei commi 2, 5, 6 e 8 del medesimo articolo 119, effettuati, tra l'altro, su parti comuni di edifici residenziali in "condominio" (sia "trainanti", sia "trainati").

In relazione agli interventi che riguardano le parti comuni dell'edificio, la citata circolare n. 24/E del 2020 ha chiarito che, tenuto conto della locuzione utilizzata dal legislatore nell'articolo 119, comma 9, lettera a), del decreto *Rilancio*, riferita espressamente ai «condomini» e non alle "parti comuni" di edifici, ai fini dell'applicazione del *Superbonus* l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica prevista dagli articoli da 1117 a 1139 del codice civile.

Successivamente, con la legge di bilancio 2021, la lettera n) del citato comma 66

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

Per effetto della modifica sopra indicata, pertanto, l'agevolazione spetta anche se gli interventi sono realizzati su edifici non in condominio, in quanto composti da 2 a 4 unità immobiliari di un unico proprietario o in comproprietà tra persone fisiche ed è riferita alle spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2021.

Come chiarito in risposta all'interrogazione in Commissione Finanze n. 5-05839 del 29 aprile 2021, ai fini della verifica del limite delle quattro «*unità immobiliari*», in assenza di specifiche indicazioni nella norma, si ritiene che le pertinenze non debbano essere considerate autonomamente anche se distintamente accatastate, tenuto conto della *ratio* della modifica operata dalla legge di bilancio 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".

Ciò comporta che, nel caso di edifici di un unico proprietario, e sulla scorta dei chiarimenti forniti con la citata circolare n. 24/E del 2020, laddove sussistano tutti i requisiti richiesti dalla norma, la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese di importo variabile in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è costituito comprese le pertinenze.

Inoltre, 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.

Ai fini della verifica della natura "*residenziale*" dell'edificio, non va conteggiata la superficie catastale delle pertinenze delle unità immobiliari di cui si compone l'edificio. 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.

Con specifico riferimento alla fattispecie in esame, riguardante la possibilità per l'*Istante* di beneficiare del. *Superbonus*, in relazione alle spese sostenute, quale comproprietario dell'edificio composto da un unico corpo di fabbrica che comprende due unità residenziali, una pertinenza ed una unità censita nella categoria catastale C/6, occorre rilevare che laddove non sussista la condizione della prevalenza della residenzialità, come rappresentato dallo stesso *Istante*, secondo i criteri sopra precisati, non può fruire delle agevolazioni previste dal decreto *Rilancio*.

Risulta, di conseguenza assorbito l'ulteriore quesito (sub 2) posto dall'*Istante*.

Con riferimento al quesito sub 3), sulla possibilità di fruire della detrazione nella misura del 50 per cento per gli interventi che riguardano il rifacimento delle scale all'interno dell'edificio posseduto da un unico proprietario, si rappresenta che l'articolo 16-*bis* del Testo unico delle imposte sui redditi di cui al d.P.R. n. 917 del 1986, (di seguito Tuir) disciplina 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 del d.P.R. n. 380 del 2001 (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

lett. a) del citato articolo 3 del d.P.R. n. 380 del 2001.

A seguito di varie proroghe disposte per poter fruire del regime agevolato in esame e, da ultimo, per effetto delle modifiche operate dall'articolo 1, comma 58, lett. b), n. 1), della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021), l'articolo 16, comma 1 del decreto legge 4 giugno 2013. n. 63 prevede che *«per le spese documentate, relative agli interventi indicati nel comma 1 del citato articolo 16-bis, spetta una detrazione dall'imposta lorda fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare. La detrazione è pari al 50 per cento per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2021»*.

Come chiarito con la circolare 25 giugno 2021, n 7/E, risultano ricompresi, a titolo esemplificativo, nella manutenzione straordinaria, tra l'altro, gli interventi di rifacimento di scale e rampe.

Nella medesima circolare n. 7/E del 2021 viene, inoltre, ribadito che ai fini della detrazione in esame, i chiarimenti forniti per i condomini valgono anche quando un intero edificio, composto da due o più unità immobiliari distintamente accatastate, è posseduto da un unico proprietario o da più comproprietari e siano in esso rinvenibili parti comuni alle predette unità immobiliari.

Ciò comporta che:

- la locuzione "*parti comuni di edificio residenziale*" deve essere considerata in senso oggettivo e non soggettivo e va riferita, dunque, alle parti comuni a più unità immobiliari e non alle parti comuni a più possessori. In tal caso, pertanto, l'unico proprietario (o i comproprietari) dell'intero edificio ha diritto alla detrazione per le spese relative agli interventi realizzati sulle suddette parti comuni;

-in caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, le relative spese possono essere considerate, ai fini del calcolo della detrazione, soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza. Qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento, è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e

il detentore di unità immobiliari non residenziali che sostengano le spese per le parti comuni. Se tale percentuale risulta inferiore, è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio;

- le spese relative ai lavori sulle parti comuni dell'edificio, essendo oggetto di un'autonoma previsione agevolativa, devono essere considerate dall'unico proprietario dell'intero edificio 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 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.

Tanto premesso, nel caso di specie, al ricorrere di ogni altra condizione non oggetto della presente istanza, l'*Istante* potrà fruire della detrazione di cui all'articolo 16-*bis* del TUIR, attualmente nella misura pari al 50 per cento delle spese sostenute, calcolata su un ammontare massimo delle stesse pari a 96.000 per immobile, per gli interventi di rifacimento delle scale, secondo i criteri sopra precisati. In particolare, considerato che la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio è inferiore al 50 per cento, la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni dovrà essere commisurata alle sole unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo 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 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. 23/2022

OGGETTO: Superbonus - interventi effettuati da un condominio composto da più edifici - Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio in vigore al 31/12/2021)

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

QUESITO

Il Condominio istante è formato da vari fabbricati indipendenti, vorrebbe effettuare degli interventi edilizi rientranti nell'ambito del cd. *Superbonus* di cui all'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020.

Tali interventi saranno relativi alle parti comuni di ciascun fabbricato ed, eventualmente, alle unità immobiliari all'interno del singolo fabbricato, mentre non coinvolgeranno parti comuni a più fabbricati.

Nello specifico gli interventi che si intendono effettuare sono i seguenti:

- interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25%;
- interventi di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi;
- intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con

caldaie a condensazione \geq classe A+;

- sistemi di termoregolazione o con generatori ibridi o con pompe di calore;
- intervento di sostituzione di scaldacqua.

Ciò considerato, il Condominio chiede se:

1. nel caso di specie, ovvero di un condominio costituito da più fabbricati, l'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 osti a che i lavori astrattamente rientranti nel perimetro di applicazione del *Superbonus* siano deliberati non già dall'assemblea condominiale nel suo complesso, bensì da separate assemblee dei proprietari (o detentori ad altro titolo) delle unità immobiliari dei singoli fabbricati interessati dagli interventi;

2. ai fini degli adempimenti previsti per l'esercizio dello sconto in fattura ai sensi dell'articolo 121 del decreto legge n. 34 del 2020, sia possibile presentare comunicazioni distinte per gli interventi relativi ai singoli fabbricati su cui interverranno i lavori, esponendo sempre il medesimo e unico codice fiscale del condominio e, come beneficiari, i soli proprietari/detentori delle unità immobiliari afferenti il singolo fabbricato.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante, in riferimento al primo quesito, ritiene che non ci siano, nell'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020, preclusioni a che - nel caso di specie - gli interventi vengano deliberati con le maggioranze richieste in relazione al singolo fabbricato e ciò senza che tale comportamento determini alcun pregiudizio per la fruizione del *Superbonus*.

Per quanto riguarda il secondo quesito, *L'Istante* ritiene possibile, in assenza di alcuna preclusione normativa/regolamentare, che il condominio stesso presenti, in tempi diversi, tante comunicazioni per i lavori trainanti su parti comuni quanti sono i fabbricati in cui sono stati effettuati gli interventi.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito decreto Rilancio), dapprima convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, e successivamente modificato dalla legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021), dall'articolo 1, comma 3, del decreto legge 6 maggio 2021, n. 59 (convertito, con modifiche, dalla legge 1 luglio 2021, n. 101) e dall'articolo 33, comma 1, del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77 (convertito, con modifiche, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108), nonché, da ultimo, dall'articolo 1, comma 1, del decreto legge 11 novembre 2021, n. 157 (in corso di conversione) 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 (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.

L'articolo 121 del decreto Rilancio, inoltre, prevede che in luogo dell'utilizzo diretto del *Superbonus* in dichiarazione, i contribuenti possono optare, 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, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (c.d. "sconto in fattura");

- la cessione di un credito d'imposta di ammontare pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

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 dell'8 agosto 2020, prot. 283847, del 12 ottobre 2020, prot. 326047, del 22 febbraio 2021, prot. 51374, del 30 marzo 2021, prot. 83933, del 20 luglio 2021, prot. 196548, del 12 novembre 2021, prot. 312528, e del 1° dicembre 2021, prot. 340450.

Con riferimento all'applicazione di tali disposizioni, 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 28 settembre 2020, n. 60/E, con la circolare del 22 dicembre 2020, n. 30/E nonché con la risoluzione n. 28/E del 23 aprile 2021 dopo l'entrata in vigore della legge di bilancio 2021, 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, preliminarmente si osserva che il *Superbonus* spetta, tra

l'altro, a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica (interventi "*trainanti*") nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (interventi "*trainati*") ed eseguiti, tra l'altro, su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio.

Con la citata circolare n. 24/E del 2020 è stato evidenziato che gli interventi "*trainati*" di efficientamento energetico effettuati sulle parti private per i quali spetta il *Superbonus* sono quelli richiamati nell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013, eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi "*trainanti*" di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati.

Il comma 3 del citato articolo 119 del decreto Rilancio, stabilisce, inoltre, che ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi "*trainanti*" finalizzati all'efficienza energetica nonché quelli "*trainati*" indicati al comma 2 del medesimo articolo 119 del decreto Rilancio devono rispettare i requisiti minimi previsti dai decreti di cui al comma 3-ter del citato articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 e, nel loro complesso, devono assicurare, anche congiuntamente agli altri interventi "*trainati*" indicati nei successivi commi 5 e 6 dell'articolo 119 del decreto Rilancio, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

Relativamente alle caratteristiche tecniche che i predetti interventi devono avere ai fini dell'applicazione del *Superbonus*, si rinvia al decreto del Ministro dello sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, il Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare ed il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 6 agosto 2020 (cd. decreto Requisiti).

In particolare, con la citata circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato che in caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, le relative spese possono essere considerate, ai fini del calcolo della detrazione, soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza. Qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento, è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali (ad esempio strumentale o merce) che sostengano le spese per le parti comuni. Se tale percentuale risulta inferiore, è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio.

Con riferimento agli interventi effettuati da un condominio composto da più edifici, con la Circolare n.30/E del 2020 è stato precisato che nel caso di interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio di cui al comma 1, lett. a), dell'articolo 119 del decreto Rilancio, le relative spese rientrano nel *Superbonus* anche se tale intervento è realizzato solo su uno (o alcuni) degli edifici che compongono il condominio medesimo, a condizione, tuttavia, che - per l'edificio oggetto di intervento - siano rispettati i requisiti dell'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda e del miglioramento di due classi energetiche, anche congiuntamente agli altri interventi di efficientamento energetico. Il doppio passaggio di classe è da verificare, mediante gli appositi A.P.E. convenzionali, ante e post intervento, redatti per i singoli edifici oggetto degli interventi.

Resta fermo che la possibilità di fruire del *Superbonus* per eventuali interventi "trainati" sulle abitazioni, è riservata ai soli condomini dell'edificio oggetto dell'intervento trainante, nel rispetto delle condizioni previste per tali interventi.

In merito alle deliberazioni assembleari, il comma 9-*bis* del citato articolo 119 stabilisce che «Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo e degli eventuali

finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio. Le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato, sono valide se approvate con le stesse modalità di cui al periodo precedente e a condizione che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole».

Tanto premesso, la possibilità di deliberare gli interventi da realizzare solo su alcuni dei fabbricati che compongono il condominio con separate assemblee dei condòmini dei singoli fabbricati oggetto dei lavori non investe profili di natura fiscale riguardando, invece, aspetti di natura civilistica.

Ai fini dell'applicazione del *Superbonus* è, infatti, necessario che i lavori astrattamente rientranti nel perimetro dell'agevolazione siano validamente deliberati dall'assemblea condominiale, nel suo complesso ovvero, laddove consentito, dalle assemblee dei proprietari (o detentori ad altro titolo) delle unità immobiliari dei singoli fabbricati su cui insisteranno gli interventi.

Con riferimento al secondo quesito concernente degli adempimenti previsti per l'esercizio dello sconto in fattura ai sensi dell'articolo 121 del decreto legge n. 34 del 2020 e il conseguente invio delle comunicazioni si osserva quanto segue.

Il Provvedimento 8 agosto 2020 del Direttore dell'Agenzia delle entrate stabilisce che la Comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici è inviata dall'amministratore di condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario di cui all'articolo 3, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica n. 322 del 1998, esclusivamente mediante i canali telematici dell'Agenzia delle entrate. Nel caso in cui, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, non vi è obbligo di nominare l'amministratore del condominio e i condòmini non vi abbiano provveduto, la Comunicazione è inviata da uno dei condòmini a tal fine incaricato. Nei casi di cui al punto 1.4, la Comunicazione è inviata dal condomino, direttamente

oppure avvalendosi di un intermediario di cui all'articolo 3, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica n. 322 del 1998.

Le istruzioni alla compilazione del relativo modulo, alla luce del contenuto del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate dell'8 agosto 2020 (e successive modificazioni), prevedono espressamente che, nel campo "*Tipologia intervento*", il contribuente indichi il codice identificativo dell'intervento per il quale si effettua la comunicazione (distinguendo, in particolare, tra interventi su parti comuni e su singole unità immobiliari e, nello specifico, tra "*interventi di efficienza energetica*", "*interventi antisismici in zona sismica 1, 2 e 3*" ed "*altri interventi*").

Ciò considerato, si ritiene che potranno essere inviate tante comunicazioni, per i lavori *trainanti* sulle parti comuni condominiali, quanti sono i fabbricati interessati dagli interventi.

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. 40/2022

OGGETTO: Superbonus - interventi effettuati su due unità abitative, costituenti un "condominio minimo", che al termine dei lavori di demolizione e ricostruzione saranno accorpate - Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34

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

QUESITO

L'*Istante* ha concluso, insieme al coniuge, un contratto preliminare per l'acquisto di due unità immobiliari in categoria A/4 facenti parte di un unico edificio che saranno di proprietà una dell'*Istante* e una del coniuge costituendo un cd. "condominio minimo". L'edificio sarà oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione al termine dei quali le due unità immobiliari saranno accorpate con conseguente fusione catastale.

Trattandosi di interventi per i quali spetta la detrazione di cui all'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 (cd. *Superbonus*), l'*Istante* chiede se:

- può fruire del citato *Superbonus* per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2022, atteso che l'intervento sarà effettuato da un condominio e che solo al termine dei lavori di demolizione e ricostruzione le due unità immobiliari saranno accorpate;
- i pagamenti effettuati entro gli attuali termini di scadenza dell'agevolazione diano diritto al *Superbonus* anche qualora i lavori termineranno

successivamente a tali termini.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene che, in base ai chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate, occorre considerare la situazione esistente all'inizio dei lavori e, pertanto, che i termini di scadenza dell'agevolazione siano quelli riferiti ai condomini.

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 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 (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 (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 tali disposizioni, sono stati forniti

chiarimenti, tra l'altro, con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione 28 settembre 2020, n. 60/E, con la circolare del 22 dicembre 2020, n. 30/E nonché con la risoluzione n. 28/E del 23 aprile 2021 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>.

Tanto premesso, per quanto di interesse si osserva che la citata legge di Bilancio 2022 ha, tra l'altro, sostituito il comma 8-*bis* dell'articolo 119 del decreto *Rilancio* il quale prevede termini differenziati di scadenza del beneficio fiscale in funzione dei soggetti che sostengono le spese ammesse al *Superbonus*.

In particolare, il citato comma 8-*bis* attualmente stabilisce, tra l'altro, che nel caso di interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici in condominio il *Superbonus* spetta per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2025, con una progressiva diminuzione della percentuale di detrazione. La detrazione, infatti, è pari al 110 per cento delle spese sostenute entro il 31 dicembre 2023, al 70 per cento di quelle sostenute entro il 31 dicembre 2024 e al 65 per cento di quelle sostenute nel 2025.

Si fa presente, inoltre, che con la citata circolare n. 30/E del 2020 (cfr. quesito 4.4.6) è stato chiarito che - in analogia a quanto precisato per le spese sostenute per interventi finalizzati al risparmio energetico e per interventi di recupero del patrimonio edilizio, attualmente disciplinati dagli articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013- anche ai fini del *Superbonus*, va valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante dagli stessi.

Tale criterio si applica non solo ai fini della determinazione dei limiti di spesa ammessi alla detrazione ma anche ai fini della individuazione del limite temporale di vigenza dell'agevolazione.

Pertanto, considerato che, come affermato dall'*Istante*, all'inizio dei lavori l'edificio sarà costituito in condominio (accertamento di fatto non esperibile in sede di interpello), nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalle norme e che non costituisce oggetto della presente istanza di interpello, la detrazione spetta, sia pure con le diverse aliquote sopra indicate, per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025.

Con riferimento al secondo quesito si fa presente che, come chiarito con la citata circolare n. 24/E del 2020, il *Superbonus* si applica alle spese sostenute per gli interventi "*trainanti*" e "*trainati*" elencati nell'articolo 119 del decreto *Rilancio*, nel periodo di vigenza dell'agevolazione ivi indicato, indipendentemente dalla data di avvio e di ultimazione degli interventi cui le spese si riferiscono.

Va, peraltro, precisato che, ai fini dell'applicazione della detrazione in questione è necessario che gli interventi oggetto dell'agevolazione siano effettivamente completati. Tale condizione sarà verificata dall'Amministrazione finanziaria in sede di controllo.

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. 53/2022

OGGETTO: OGGETTO: Superbonus- criteri di determinazione dello "Stato di avanzamento lavori (SAL)" per interventi di efficienza energetica e antisismici- Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34

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

QUESITO

L'*Istante* è proprietaria di due unità immobiliari (categoria A/2), case a schiera di corte e costruite in aderenza su un lato, entrambe funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo dall'esterno.

In data 29 aprile 2021, l'*Istante*, ha presentato SCIA alternativa al permesso di costruire per un progetto unitario riguardante un intervento di demolizione e ricostruzione rientrante nella definizione di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1 lett. d) del dpr n. 380/01.

L'intervento complessivo prevede la demolizione e ricostruzione dei due edifici e la realizzazione, tramite accorpamento, sullo stesso sedime di un unico edificio unifamiliare composto da una sola unità abitativa entro il volume massimo della volumetria complessiva preesistente. Gli interventi previsti di riduzione del rischio sismico e di efficientamento energetico rientrano tra quelli ammessi alla

detrazione di cui all'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 (cd. *Superbonus*).

L'*Istante* - intendendo avvalersi della cessione del credito corrispondente al predetto *Superbonus* in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori (SAL), ai sensi del comma 1-*bis*, dell'articolo 121 del citato decreto legge n. 34 del 2020 - chiede quale sia la modalità di determinazione del 30 per cento dello stato avanzamento lavori, che la norma stabilisce quale limite minimo necessario per poter effettuare tale cessione.

In particolare, chiede se il raggiungimento della predetta percentuale del 30 per cento vada verificato separatamente per ciascuno dei due interventi ammessi al *Superbonus* (efficientamento energetico e intervento antisismico), fermo il rispetto di ogni altra condizione posta dalla normativa in esame.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene che la verifica della condizione che il SAL sia riferito ad almeno il 30 per cento dell'intervento deve essere effettuata distintamente per ciascun intervento e, in particolare, considerando per l'intervento antisismico l'importo complessivo che lo strutturista ha asseverato nell'allegato B del decreto del Ministero delle Infrastrutture 28 febbraio 2017 n. 58 e, per l'efficientamento energetico, l'importo complessivo che il termotecnico assevererà ai sensi del decreto del Ministero dello Sviluppo economico 6 agosto 2020, in sede di presentazione del SAL all'ENEA (Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile).

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 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 (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 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 riferimento al caso di specie, l'articolo 121 del decreto *Rilancio* prevede che, in luogo dell'utilizzo diretto del *Superbonus* in dichiarazione, i contribuenti possono optare, 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, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (c.d. "sconto in fattura");

- la cessione di un credito d'imposta di ammontare pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

Il comma 1- *bis* del citato articolo 121 del decreto *Rilancio* stabilisce che: *«L'opzione di cui al comma 1 può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori. Ai fini del presente comma, per gli interventi di cui all'articolo 119 gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento».*

Per gli interventi ammessi al *Superbonus*, pertanto, l'esercizio della predetta opzione è subordinato, tra l'altro, alla condizione che ciascun SAL si riferisca ad almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo e che non siano emessi più di due stati di avanzamento dei lavori.

Ai sensi dei commi 13 e 13-*bis* dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*, inoltre, *«a) per gli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 del presente articolo [interventi di efficienza energetica], i tecnici abilitati asseverano il rispetto dei requisiti 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 la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Una copia dell'asseverazione è trasmessa, esclusivamente per via telematica, all'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA). Con decreto del Ministro dello sviluppo economico, da emanare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto,*

sono stabilite le modalità di trasmissione della suddetta asseverazione e le relative modalità attuative;

b) per gli interventi di cui al comma 4 [interventi antisismici], l'efficacia degli stessi al fine della riduzione del rischio sismico è asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli ordini o ai collegi professionali di appartenenza, in base alle disposizioni del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 28 febbraio 2017. I professionisti incaricati attestano altresì la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Il soggetto che rilascia il visto di conformità di cui al comma 11 verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati».

In applicazione delle norme sopra riportate, per gli interventi di efficientamento energetico l'asseverazione del rispetto dei requisiti richiesti e, per quelli antisismici l'asseverazione dell'efficacia degli stessi al fine della riduzione del rischio sismico, va effettuata in base alle disposizioni contenute, rispettivamente, nel decreto del Ministero dello Sviluppo economico 6 agosto 2020 concernente "*Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici*" e nel decreto del Ministero dello Sviluppo economico 6 agosto 2020 concernente "*Requisiti delle asseverazioni per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici*", nonché nel decreto del Ministero delle Infrastrutture 28 febbraio 2017, n. 58, recante "*Sisma Bonus - Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati*".

Le due distinte tipologie di interventi (di "efficientamento energetico" e "riduzione del rischio sismico") richiedono, pertanto, differenti competenze tecniche ai fini dell'asseverazione dell'efficacia degli stessi, nonché del rispetto dei requisiti tecnici e della congruità delle spese.

Ciò comporta che qualora, come nel caso di specie, sul medesimo immobile siano effettuati sia interventi di efficienza energetica sia interventi antisismici, ammessi al *Superbonus*, la verifica dello stato di avanzamento dei lavori, è effettuata separatamente per ciascuna categoria di intervento agevolabile.

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. 56/2022

OGGETTO: Superbonus - interventi di efficientamento energetico su fabbricato residenziale unifamiliare di categoria F/2 (collabente) - cessione del credito e spese sostenute in anni diversi - Articoli 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34

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

QUESITO

L'*Istante* riferisce di essere proprietario di un fabbricato residenziale unifamiliare, con accesso indipendente, iscritto nella categoria catastale F2 - Fabbricati collabenti, dotato di impianto di riscaldamento sul quale sta effettuando un "*intervento finalizzato al risparmio energetico costituito da: coibentazione delle superfici opache disperdenti per una superficie maggiore del 25 per cento dell'involucro disperdente, sostituzione serramenti, sostituzione di impianto di riscaldamento con caldaia ibrida, installazione di impianto solare fotovoltaico*". Gli interventi in questione rientrano tra quelli ammessi alla detrazione di cui all'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 (cd. *Superbonus*).

L'*Istante*, che intende avvalersi della cessione del credito corrispondente a tale detrazione ad una banca, specifica, inoltre, che nel 2021 ha già versato acconti per i suddetti lavori e che, nell'anno 2022, verserà altri acconti nonché il saldo. Rappresenta,

infine, che, a causa di ritardi nelle forniture, il primo SAL sarà emesso nel 2022 e si riferirà sia alle spese sostenute nel 2021 che nel 2022.

Tanto premesso, l'*Istante* chiede se le spese sostenute a cavallo di due anni (2021-2022) e riferite ad un unico SAL siano cedibili ad un istituto di credito, e in tal caso quale annualità vada indicata ai fini della comunicazione dell'opzione per interventi edilizi e *Superbonus*.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene che il suddetto credito sia cedibile e che nella comunicazione dei dati riferiti all'esercizio dell'opzione per la cessione del credito corrispondente al *Superbonus* sia corretto indicare un solo anno "2021" oppure "2022", anche se le spese sono state sostenute a cavallo dei suddetti anni.

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) 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 (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.

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.

Le modalità attuative delle disposizioni da ultimo citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, sono state definite con i provvedimenti del Direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847, 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 e del 1° dicembre 2021 prot. n. 340450.

Con riferimento all'applicazione di tali agevolazioni, 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>.

Ai sensi del comma 1-*bis* del citato articolo 121 del decreto Rilancio, l'opzione per lo sconto in fattura può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori (SAL) e per gli interventi ammessi al cd. *Superbonus*, di cui al citato articolo 119 del medesimo decreto Rilancio, gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento.

Come previsto dall'articolo 14, comma 1, lett. d) del decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 7 marzo 2018, n. 49 (con il quale è stato adottato il Regolamento recante: *«Approvazione delle linee guida sulle modalità di svolgimento delle funzioni del direttore dei lavori e del direttore dell'esecuzione»*), lo Stato Avanzamento Lavori *«riassume tutte le lavorazioni e tutte le somministrazioni eseguite dal principio dell'appalto sino ad allora. Tale documento, ricavato dal registro di contabilità, è rilasciato nei termini e modalità indicati nella documentazione di gara e nel contratto di appalto, ai fini del pagamento di una rata di acconto; a tal fine il documento deve precisare il corrispettivo maturato, gli acconti già corrisposti e, di conseguenza, l'ammontare dell'acconto da corrispondere, sulla base della differenza tra le prime due voci»*.

Tanto premesso, si osserva che, in base a quanto previsto dal citato comma 1-*bis* dell'articolo 121 del decreto Rilancio, nel caso in cui per gli interventi ammessi al *Superbonus* sia prevista l'emissione di SAL è possibile esercitare l'opzione di cui al medesimo articolo 121 per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente a tale detrazione solo se lo stesso si riferisce ad almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo, non rilevando la circostanza che detta percentuale si

riferisca ad interventi realizzati in periodi d'imposta diversi.

Nel caso di specie, pertanto, considerato che secondo quanto riferito dall'*Istante* il primo SAL sarà emesso nell'anno 2022, sarà possibile esercitare l'opzione per la cessione del credito corrispondente al *Superbonus* solo qualora il predetto SAL si riferisca ad almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo.

Considerato, inoltre, che il SAL emesso renderà il corrispettivo maturato fino a quel momento, gli acconti già corrisposti e, di conseguenza, l'ammontare dell'acconto da corrispondere, sulla base della differenza tra le prime due voci, l'opzione potrà essere esercitata solo per l'importo corrispondente alla detrazione spettante con riferimento agli importi pagati nell'anno 2022, in applicazione del cd. *criterio di cassa*.

Per gli acconti corrisposti nell'anno 2021, invece, l'*Istante* potrà fruire del *Superbonus* nella dichiarazione dei redditi relativa a tale periodo d'imposta e, eventualmente, optare per la cessione del credito corrispondente alle successive rate di detrazione non fruite.

Sulla base di quanto precede si ritiene, infine, assorbito il quesito in ordine alla annualità da indicare nel modello per la comunicazione dell'opzione di cessione, compilabile nel portale dell'Agenzia delle entrate tramite il *software* denominato "*Comunicazione opzioni per interventi edilizi e Superbonus*", rinviando alle istruzioni disponibili sul citato portale ed ai provvedimenti in premessa richiamati per le relative modalità di compilazione.

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. 57/2022

OGGETTO: Superbonus - Acquisto di più unità immobiliari da impresa di costruzioni, per eventuale rivendita successiva, e momento di formalizzazione del contratto di cessione dell'energia non auto-consumata al GSE - Articoli 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 e articoli 67 e 68 del TUIR.

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

QUESITO

L'*Istante*, in qualità di persona fisica al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, intende acquistare otto appartamenti da un'impresa di costruzioni, che ha in corso un intervento di demolizione e ricostruzione di un fabbricato compreso in zona sismica 3, e fruire della detrazione del 110 per cento di cui all'articolo 119 comma 4 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (cd. *Superbonus*) nel limite di spesa di 96.000 euro per ciascun appartamento.

I lavori saranno realizzati sulla base del permesso di costruire rilasciato dal Comune all'impresa costruttrice in data 22 settembre 2020 per eseguire lavori di demolizione e ricostruzione con realizzazione di un fabbricato plurifamiliare composto da 20 unità abitative a destinazione residenziale; l'impresa costruttrice dichiara che sono stati rispettati tutti gli adempimenti normativi previsti ai fini dell'applicazione

della detrazione di cui all'articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge n. 63 del 2013 spettante agli acquirenti delle unità immobiliari che saranno poste in vendita successivamente all'esecuzione dei lavori.

L'*Istante* evidenzia altresì che, durante i lavori di costruzione, intende far installare un impianto fotovoltaico di potenza pari a 3 KW e un sistema di accumulo di potenza pari a 6 KWh per ogni unità immobiliare acquistata, e che il relativo costo sarà a suo carico e aggiunto al prezzo per l'acquisto di ciascun immobile. Tale intervento, in quanto "*trainato*" dagli interventi "*trainanti*" antisismici effettuati dall'impresa, rientra tra quelli agevolabili ai sensi dei commi 5 e 6 del citato articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020.

Con documentazione integrativa viene precisato che il pagamento relativo all'installazione dell'impianto fotovoltaico avverrà contestualmente all'atto di compravendita dell'immobile.

L'*Istante* specifica che è sua intenzione cedere ad un istituto di credito sia il credito corrispondente alla detrazione delle spese sostenute per l'acquisto delle unità immobiliari sia quello corrispondente alla detrazione spettante a fronte delle spese sostenute per l'installazione dell'impianto fotovoltaico e del sistema di accumulo.

Inoltre, dopo l'acquisto delle unità immobiliari e la cessione dei crediti derivanti dalle detrazioni fiscali, l'*Istante* intenderebbe locare gli immobili acquistati, sebbene specifici che vi sia anche "*la concreta opportunità di vendere in tutto o in parte tali immobili*". In tale ultimo caso, la vendita potrebbe avvenire "*ad un prezzo simile a quello di acquisto corrisposto all'impresa costruttrice per ogni alloggio. Dunque, il costo totale sostenuto dall'Istante sarà superiore al futuro prezzo di vendita dell'alloggio, dovendo sostenere oltre al costo per l'acquisto anche l'IVA e il costo del notaio per la stipula dell'atto. In tal caso l'Istante otterrebbe un vantaggio economico risultante soltanto dalla differenza delle agevolazioni fiscali ottenute, ridotte dei costi delle imposte e degli oneri del notaio per l'acquisto dell'alloggio*".

Con documentazione integrativa l'*Istante* ha, altresì, precisato che, in relazione

alla operazione oggetto del presente interpello, né lui né l'impresa costruttrice hanno beneficiato di altre agevolazioni. Ha precisato, inoltre, che in seguito all'operazione di demolizione e ricostruzione, effettuata in zona sismica 3, si consegnerà un miglioramento sismico dalla classe di rischio E alla classe di rischio B.

Tanto premesso, l'*Istante* chiede:

1) se esistono limiti riguardo al numero di unità immobiliari che è possibile acquistare godendo della detrazione di cui al citato articolo 119, comma 4, del decreto legge n. 34 del 2020;

2) come procedere per ottenere la detrazione della spesa che intende sostenere per l'installazione degli impianti fotovoltaici ed i sistemi di accumulo atteso che, ai fini del *Superbonus*, tale intervento "*trainato*" deve essere effettuato congiuntamente agli interventi "*trainanti*" realizzati dall'impresa costruttrice e che le spese relative al predetto intervento "*trainato*" devono essere sostenute nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi "*trainanti*";

3) quando deve essere formalizzato il contratto di cessione dell'energia non auto-consumata in sito al GSE, per poter beneficiare del *Superbonus* relativamente alle spese sostenute per l'installazione dell'impianto fotovoltaico e del sistema di accumulo, considerato che non è possibile procedere a tale cessione prima del trasferimento dell'immobile e della conclusione delle operazioni di allaccio delle utenze e di collaudo degli impianti; 4) se, in caso di vendita degli alloggi alle condizioni su descritte, emergano plusvalenze imponibili ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 1986 (TUIR) soggette all'eventuale opzione per l'applicazione dell'imposta sostitutiva sul reddito di cui all'articolo 1, comma 496, della legge 27 dicembre 2005, n. 266 (legge finanziaria 2006).

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Quanto al primo quesito l'*Istante* ritiene che non siano previsti limiti relativamente al numero di unità immobiliari acquistate ammesse alla detrazione.

Rispetto al secondo quesito l'*Istante* ritiene che ai fini dell'applicazione del *Superbonus*, le spese per l'installazione dell'impianto fotovoltaico e del sistema di accumulo devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e che, pertanto, la predetta detrazione spetta se tale installazione è eseguita dall'impresa costruttrice durante la costruzione dell'immobile e il relativo pagamento è effettuato utilizzando il bonifico bancario predisposto per le agevolazioni fiscali dopo la registrazione al catasto fabbricati e contestualmente al saldo del prezzo per l'acquisto delle unità immobiliari.

Quanto al terzo quesito, l'*Istante* ritiene che la procedura da attuare ai fini della fruizione del *Superbonus* preveda che il contratto per la cessione dell'energia al GSE sia sottoscritto entro la scadenza della dichiarazione dei redditi del beneficiario delle detrazioni dell'anno in cui è stato avviato l'impianto fotovoltaico. Circa il quarto quesito, l'*Istante* ritiene che nel caso di successiva vendita delle unità immobiliari oggetto delle agevolazioni fiscali, i benefici derivanti dalla fruizione delle detrazioni fiscali, ancorché fruiti sotto forma di sconto in fattura o cessione del credito, non determinano la realizzazione di plusvalenze tassabili.

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) 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 (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.

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.

Le modalità attuative delle disposizioni da ultimo citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, sono state definite con i provvedimenti del Direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847, 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 e del 1° dicembre 2021 prot. n. 340450.

Con riferimento all'applicazione di tali agevolazioni 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>.

Ai sensi del comma 4 dell'articolo 119 del decreto Rilancio, il *Superbonus* spetta per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 per gli interventi di cui all'articolo 16, commi da 1-*bis* a 1-*septies*, del decreto legge n. 63 del 2013. Si tratta, nello specifico, degli interventi antisismici per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali di edifici o di complessi di edifici collegati strutturalmente, di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera *l*), del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) di cui al 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, anche realizzati sulle parti comuni di edifici in condominio (commi da 1-*bis* a 1-*sexies*).

Ai sensi del comma 1-*septies* del citato articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, in particolare, «*qualora gli interventi di cui al comma 1-*quater* siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 108 dell'11 maggio 2006, mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con*

variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro 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. I soggetti beneficiari di cui al periodo precedente possono optare, in luogo della detrazione, per la cessione del corrispondente credito alle imprese che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Rimane esclusa la cessione a istituti di credito e intermediari finanziari».

Dal tenore letterale della disposizione contenuta nel citato comma 4 dell'articolo 119 del decreto Rilancio, in base al quale «*l'aliquota delle detrazioni spettanti [per gli interventi di cui ai citati commi da 1-bis a 1-septies dell' articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013] è elevata al 110 per cento per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 (...)*», si ricava che l'aliquota più elevata si applica alle spese sostenute nel lasso temporale di vigenza del *Superbonus* dai soggetti elencati nel comma 9 del medesimo articolo 119 e che riguardano interventi realizzati su immobili ammessi a tale agevolazione.

Ciò comporta che, come chiarito con la citata circolare n. 30/E del 2020, affinché gli acquirenti persone fisiche di unità immobiliari residenziali possano beneficiare del *Superbonus* per l'acquisto di case antisismiche, è necessario che i requisiti richiesti sussistano nel periodo di vigenza della norma. Conseguentemente, è necessario che l'atto di acquisto relativo agli immobili oggetto dei lavori sia stipulato entro il 30 giugno 2022.

Tanto premesso, con riferimento al quesito n. 1), si fa presente che, in assenza di

una previsione normativa che limiti il numero massimo di unità immobiliari ammesse all'agevolazione in commento, *l'Istante* potrà beneficiare del *Superbonus* nel limite di spesa di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare residenziale acquistata. Il predetto limite di spesa di 96.000 euro è riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente.

Con riferimento al quesito n. 2), preliminarmente 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 determinati edifici, nonché per la installazione, contestuale o successiva, di sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti solari fotovoltaici agevolati.

Al riguardo, l'applicazione della maggiore aliquota è subordinata alla condizione che:

– l'installazione degli impianti sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi "*trainanti*" di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione, nonché di adozione di misure antisismiche che danno diritto al *Superbonus*;

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

In tali casi, la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 48.000,00 e, comunque, nel limite di spesa di euro 2.400,00 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico.

La detrazione è riconosciuta anche in caso di installazione, contestuale o successiva, di sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti solari fotovoltaici ammessi al *Superbonus*, alle stesse condizioni, negli stessi limiti di importo e ammontare complessivo previsti per gli interventi di installazione di impianti solari e,

comunque, nel limite di spesa di euro 1.000 per ogni kWh di capacità di accumulo dei predetti sistemi.

Il predetto comma 5, inoltre, prevede che nel caso in cui sia contestuale ad un intervento di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, il limite di spesa per l'installazione dell'impianto fotovoltaico è ridotto ad euro 1.600 per ogni kW di potenza.

Come chiarito dalla citata risoluzione n. 60/E del 2020 il predetto limite di spesa deve essere distintamente riferito agli interventi di installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti.

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

In applicazione dei principi su esposti, nel caso di specie, si ritiene che l'*Istante* potrà fruire del *Superbonus* anche per le spese sostenute per l'installazione dell'impianto fotovoltaico e del sistema di accumulo realizzata dall'impresa costruttrice prima del termine degli interventi antisismici "*trainanti*", come rappresentato, effettuando il pagamento di tali spese all'atto del rogito. Resta fermo, tuttavia, che la detrazione delle spese per la predetta installazione è subordinata alla condizione che

tali spese siano distintamente contabilizzate rispetto al corrispettivo dovuto per l'acquisto delle unità immobiliari e che il relativo pagamento sia effettuato, salvo l'importo del corrispettivo oggetto eventualmente di sconto in fattura ai sensi del citato articolo 121 del decreto Rilancio, 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.

Con riferimento al quesito n. 3) concernente le modalità di formalizzazione del contratto di cessione dell'energia non auto-consumata in sito al Gestore dei Servizi Energetici (GSE), si rappresenta che, in seguito alla presentazione dell'istanza presentata dal contribuente, la procedura di ammissione al servizio di ritiro dedicato per la remunerazione dell'energia non auto-consumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo prevede che il GSE effettui un'istruttoria in merito ai profili di propria competenza al fine di verificare se l'impianto di produzione possa essere ritenuto idoneo a tal fine. Al termine della predetta istruttoria, il GSE comunica al contribuente l'accettazione dell'istanza, a mezzo mail, propedeutica alla successiva attivazione della convenzione. A seguito dell'invio dell'accettazione dell'istanza, il contribuente è tenuto a sottoscrivere e inviare una copia della convenzione al GSE il quale provvederà a perfezionare il contratto.

In considerazione dell'*iter* procedimentale sopra descritto, si ritiene pertanto che il contribuente possa fruire del *Superbonus* anche nelle more del perfezionamento del contratto col Gestore dei servizi energetici a condizione, tuttavia, di essere in possesso della comunicazione di accettazione dell'istanza da parte del GSE.

Per quanto riguarda, l'ultimo quesito - concernente l'eventuale realizzazione di plusvalenze derivanti dall'operazione di compravendita infraquinquennale, degli immobili acquistati dall'impresa di costruzione ed oggetto del *Superbonus* - preliminarmente, si precisa che, ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera b), del TUIR, si considerano redditi diversi - se non costituiscono redditi di capitale ovvero se

non sono conseguiti nell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice, né in relazione alla qualità di lavoratore dipendente - *«le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari».*

Il comma 1 del successivo articolo 68 del TUIR statuisce che tali plusvalenze sono costituite *«dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo.»*.

La *ratio* sottesa alla norma in esame è quella di assoggettare a tassazione i profitti (ovvero, la plusvalenza) derivanti dalle cessioni immobiliari poste in essere con intento speculativo, che si presume sussistere quando intercorre un arco temporale inferiore a cinque anni tra la data di acquisto o costruzione dell'immobile e quella di vendita dello stesso (*cf.* circolare n. 23/E del 29 luglio 2020).

Si ritiene che risulta irrilevante, ai fini del calcolo della plusvalenza, la circostanza che per le spese sostenute per l'acquisto dell'immobile ceduto a titolo oneroso si sia fruito di una detrazione, ivi compreso il *Superbonus* di cui al citato articolo 119 del decreto Rilancio. Risulta, altresì, irrilevante, ai medesimi fini, che per le predette spese l'*Istante* eserciti l'opzione, ai sensi del citato articolo 121 del medesimo decreto Rilancio, per il cd. "*sconto in fattura*" o cessione del credito, trattandosi di una modalità alternativa alla fruizione diretta della predetta detrazione.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto 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 e fermo restando l'effettiva realizzazione degli interventi, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)

Risposta n. 59/2022

OGGETTO: Superbonus - demolizione e ricostruzione di un edificio, sprovvisto di APE, composto da due unità immobiliari di categoria F/2 (collabenti) - Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34

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

QUESITO

L'*Istante*, soggetto residente all'estero, intende realizzare un intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2011, n. 380 di un fabbricato pericolante di cui è proprietario, sprovvisto di APE, composto da due unità immobiliari di categoria F/2 (c.d. "*collabenti*"), una al primo piano dotata di impianto di riscaldamento (focolaio a legna) e l'altra pertinenziale al piano terra non riscaldata.

L'intervento consisterà nella demolizione e ricostruzione dell'edificio, con contestuale incremento volumetrico dello stesso realizzando, al termine dei lavori, due immobili residenziali, di categoria diversa da A/1, A/8 o A/9.

Poiché saranno effettuati interventi di riduzione del rischio sismico e di efficientamento energetico (compresa l'installazione di due pompe di calore, una per ciascuna unità immobiliare), con raggiungimento della classe di efficienza energetica

"A" per entrambi gli immobili a fine lavori, rientranti tra quelli ammessi al cd. *Superbonus* previsto dall'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 (decreto *Rilancio*), l'*Istante* chiede quale sia il limite di spesa detraibile per tali interventi e se l'agevolazione possa essere applicata anche alle spese per la realizzazione dell'impianto elettrico ed idraulico, dell'impianto di smaltimento reflui e dell'impianto di adduzione d'acqua, per il recupero delle acque piovane e riutilizzo delle stesse per le cassette di scarico dei servizi igienici delle unità abitative.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante*, richiamando il comma 1-*quater* dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*, ai sensi del quale, a determinate condizioni, sono compresi fra gli edifici che accedono al *Superbonus* anche gli edifici privi di attestato di prestazione energetica e anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente, ritiene di aver diritto ad usufruire del *Superbonus* per le spese sostenute per gli interventi antisismici nel limite di 192.000,00 euro (ovvero 96.000,00 euro per ciascuna delle due unità collabenti F/2) e che in tale ammontare rientrino, oltre a tutti gli interventi per il rifacimento delle pareti esterne ed interne, dei soffitti, dei pavimenti, anche quelli relativi agli impianti elettrico ed idraulico.

L'*Istante* è dell'avviso che tale intervento antisismico, in quanto "*trainante*" gli permetterà di fruire della detrazione anche per le spese sostenute per l'installazione di impianti solari fotovoltaici e di sistemi di accumulo per ciascuna delle due unità immobiliari, nel limite massimo di spesa ammesso al *Superbonus* che sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno di tali interventi.

Per gli interventi di efficientamento energetico, ritiene, invece, che l'agevolazione fiscale debba essere correlata alla sola unità collabente attualmente dotata di focolaio.

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 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 (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 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>.

Relativamente all'ambito oggettivo di applicazione del *Superbonus*, con la citata circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato che, ai fini di tale detrazione, l'intervento deve riguardare edifici o unità immobiliari "*esistenti*", non essendo agevolati gli interventi realizzati in fase di nuova costruzione (esclusa l'ipotesi dell'installazione di sistemi solari fotovoltaici di cui al comma 5 dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*).

L'agevolazione spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. *d*) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 ("*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*").

Atteso che la qualificazione delle opere edilizie spetta al Comune o altro ente territoriale competente in tema di classificazioni urbanistiche è, pertanto, necessario che dal titolo amministrativo che autorizza i lavori risulti che l'intervento di demolizione e ricostruzione sia inquadrabile nella predetta categoria della "*ristrutturazione edilizia*" e che non si tratti di un intervento di nuova costruzione.

Con la citata circolare n. 30/E del 2020 (*cf.* quesito 3.1.4), inoltre, è stato chiarito che è possibile fruire del *Superbonus* anche relativamente alle spese sostenute per gli interventi realizzati su edifici classificati nella categoria catastale F/2 ("*unità collabenti*") a condizione, tuttavia, che al termine dei lavori, l'immobile rientri in una delle categorie catastali ammesse al beneficio (immobili residenziali diversi da A/1, A/8, A/9 e relative pertinenze).

Con riferimento agli interventi ammessi al beneficio, nella predetta circolare n.24/E del 2020 viene precisato che, ai sensi del citato articolo 119 del decreto *Rilancio*, il *Superbonus* spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici indicati nel comma 1 dell'articolo 119 e agli interventi antisismici indicati nel comma 4 (cd. interventi "*trainanti*"), e 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 edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati).

In particolare, ai fini dell'applicazione del *Superbonus* nel caso di interventi finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici è necessario che gli edifici oggetto degli interventi abbiano determinate caratteristiche tecniche e, in particolare, siano dotati di impianti di riscaldamento funzionante o riattivabile con un intervento di manutenzione, anche straordinaria, presenti nell'immobile oggetto di intervento. 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.

Tale condizione è richiesta anche per gli edifici collabenti, nei quali l'impianto di riscaldamento non è funzionante.

Con riferimento alle spese ammesse alla detrazione, con la citata circolare n. 30/e del 2020 è stato precisato che, in linea con la prassi in materia di detrazioni per interventi di riqualificazione energetica e di recupero del patrimonio edilizio, compresi quelli antisismici, attualmente disciplinate dagli articoli 14 e 16 del citato decreto legge n. 63 del 2013, anche ai fini del *Superbonus* nel caso in cui gli interventi comportino l'accorpamento di più unità immobiliari o la suddivisione di un'unica unità vanno considerate le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori.

Tanto premesso, atteso che l'*Istante* ha descritto il fabbricato come composto da una unità originariamente adibita ad abitazione e da una unità pertinenziale, l'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito all'unità abitativa e alla sua pertinenza unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente. Pertanto, nel caso specifico degli interventi antisismici, diversamente da quanto proposto dall'*Istante*, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione sarà pari a 96.000 euro.

Nel predetto limite il *Superbonus* spetta anche per i costi sostenuti per la

realizzazione degli impianti descritti in istanza qualora tali lavori siano strettamente collegati alla realizzazione e al completamento dell'intervento agevolato. Come chiarito, infatti, con la citata circolare n. 30/E del 2020, il *Superbonus* spetta anche per gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione e al completamento degli interventi agevolabili, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato. L'individuazione delle spese connesse deve essere effettuata da un tecnico abilitato.

Ai sensi dei commi 5 e 6 del citato articolo 119 del decreto Rilancio, il *Superbonus* spetta, infine, anche per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su determinati edifici, fino ad un ammontare complessivo delle spese non superiore a 48.000 euro per singola unità immobiliare e comunque nel limite di spesa di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico. La detrazione spetta, inoltre, anche per la installazione, contestuale o successiva, di sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti solari fotovoltaici agevolati, nel limite di spesa di 1.000 euro per ogni kWh di capacità di accumulo dei predetti sistemi.

Il limite di spesa per l'installazione dell'impianto fotovoltaico e del sistema di accumulo è ridotto a 1.600 euro per ogni kW di potenza nel caso in cui sia contestuale ad un intervento di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, di cui al citato articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del D.P.R. n. 380 del 2001. L'applicazione della maggiore aliquota è subordinata alla condizione che:

- l'installazione degli impianti sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi trainanti di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione nonché di adozione di misure antisismiche che danno diritto al *Superbonus*;

- sia ceduta in favore del Gestore dei servizi energetici (GSE) Spa con le modalità di cui all'articolo 13, comma 3 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, l'energia non auto-consumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo, ai

sensi dell'articolo 42-bis del decreto legge 30 dicembre 2019, n. 162, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2020, n. 8.

Nella citata circolare n. 24/E del 2020 è stato, al riguardo, precisato che i predetti limiti sono riferiti alla singola unità immobiliare e, come successivamente chiarito con la risoluzione n. 60/E del 2020, sono distintamente riferiti agli interventi di installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti.

Inoltre, in base a quanto ribadito nella medesima risoluzione n. 60/E del 2020 nonché nella citata circolare n. 30/E del 2020 (*cf.* risposta 4.4.3), nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa ammesso al *Superbonus* è costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati. Ciò a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi - non essendo possibile fruire per le medesime spese di più agevolazioni - e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.

Sulla base dei principi su esposti, qualora, come nel caso di specie, sia installato un impianto solare fotovoltaico, contestualmente ad un intervento "*trainante*" antisismico - il limite massimo di spesa ammesso al *Superbonus* sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno di tali interventi, fermo restando che - rientrando l'intervento antisismico tra gli interventi di "*ristrutturazione edilizia*" di cui al citato articolo 3, comma 1, lett. d), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 - opera la riduzione prevista dal medesimo comma 5 dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*.

Con riferimento, inoltre, agli interventi di efficienza energetica, si fa presente che con il parere prot. 1156 del 2 febbraio 2021, la Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del decreto ministeriale 28/02/2017 n. 58 e delle linee guida ad esso allegate, costituita presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici ha rilevato che, in caso di interventi di demolizione e ricostruzione, sia pure inquadrabili

come "*ristrutturazione edilizia*", il *Superbonus* per interventi trainanti e trainati di efficienza energetica non si applica alle spese riferite alla parte eccedente il volume *ante-operam*. In tal caso, il contribuente ha l'onere di mantenere distinte, in termini di fatturazione, le spese riferite agli interventi sul volume *ante-operam* da quelle riferite agli interventi sul volume ampliato o, in alternativa, essere in possesso di un'apposita attestazione che indichi gli importi riferibili a ciascun intervento, rilasciata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione ovvero dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi.

La predetta limitazione non riguarda, invece, gli interventi antisismici ammessi al *Superbonus*.

Considerato, inoltre, che ai fini dell'applicazione del *Superbonus*, gli interventi trainanti e trainati di efficienza energetica, devono, ai sensi del comma 3 del citato articolo 119 del decreto *Rilancio*, assicurare, nel loro complesso, il miglioramento di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta da dimostrare con l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n.192, *ante e post* intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata, nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione con aumento volumetrico, l'APE convenzionale *post operam* deve essere redatto considerando l'edificio nella sua configurazione finale" (*cfr.* ENEA, FAQ *Superbonus* n. 7, <https://www.energiaenergetica.enea.it/detractions-fiscali/superbonus/superbonus-2.html>).

La detrazione si applica alle spese sostenute dal 1° gennaio 2021 per tutti gli interventi effettuati su immobili che presentano le caratteristiche sopra richiamate (assenza di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi) indicati nel citato articolo 119, nei limiti e alle condizioni ivi previste, ed è subordinata alla duplice condizione che:

- siano realizzati anche interventi di isolamento termico delle superfici opache

verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio stesso;

- che, al termine degli interventi, l'edificio raggiunga una classe energetica in fascia A.

Al riguardo, sentito l'Ente Nazionale per l'Energia e l'Ambiente (ENEA), si ritiene che, poiché la norma esonera solo dal produrre l'APE iniziale, con riferimento agli interventi di efficientamento energetico (ad eccezione dell'installazione dei collettori solari per produzione di acqua calda e dei generatori alimentati a biomassa) effettuati sui predetti edifici, è necessario, in particolare, che per gli interventi di efficienza energetica sia comunque dimostrato, sulla base di una relazione tecnica, che nello stato iniziale l'edificio era dotato di un impianto di riscaldamento rispondente alle caratteristiche tecniche previste dal decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311, e che tale impianto è situato negli ambienti nei quali sono effettuati gli interventi di riqualificazione energetica funzionante o riattivabile con un intervento di manutenzione, anche straordinaria. 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. 61/2022

OGGETTO: Superbonus - interventi di efficientamento energetico su un edificio condominiale (composto da una "facciata continua") - Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio).

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

QUESITO

Il condominio *Istante* rappresenta che è intenzione dei condòmini procedere ad alcuni interventi tesi alla riqualificazione energetica dell'intero edificio - costruito nella prima metà degli anni Sessanta - di sei piani fuori terra e di un piano interrato (costituito da trentasei unità immobiliari delle quali trentacinque a destinazione residenziale ed una a destinazione commerciale).

Alcune delle unità a destinazione residenziale sono di proprietà di società, altre di persone fisiche.

La facciata dell'edificio posta ad est è del tipo a "*facciata continua*" e "*si presenta come una struttura unica costituita da montanti verticali agganciati alla struttura portante dell'edificio e traversi orizzontali agganciati ai montanti, il tutto sostenente i pannelli vetrati non apribili e gli elementi finestrati (cd. "tamponamenti apribili scorrevoli") agganciati a loro volta ai montanti e ai traversi*". I condòmini intendono

effettuare:

- 1) l'isolamento termico delle superfici opache verticali ed orizzontali;
- 2) la sostituzione dell'impianto centralizzato di riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria;
- 3) l'installazione di un impianto solare fotovoltaico per la produzione di energia elettrica;
- 4) la sostituzione dei serramenti comprensivi di infissi nelle parti comuni alle unità, quali l'ingresso ed il vano scala, entrambi dotate di impianto di climatizzazione invernale;
- 5) la sostituzione dei serramenti comprensivi di infissi all'interno delle singole unità immobiliari;
- 6) la sostituzione integrale della struttura costituente la "facciata continua".

In relazione a tali interventi l'*Istante* rappresenta che:

- a) la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio è superiore al cinquanta per cento e, più precisamente, la superficie totale delle unità a destinazione residenziale è pari a circa milleduecento metri quadri mentre la superficie dell'unità a destinazione commerciale è pari a circa ottocento metri quadri;
- b) l'intervento di isolamento termico delle superfici opache verticali ed orizzontali interessa l'involucro dell'edificio con un'incidenza molto maggiore del 25 per cento della superficie disperdente lorda dello stesso;
- c) è stato verificato che anche con la sola esecuzione degli interventi di cui ai numeri da 1 a 5 sopra indicati è possibile raggiungere il superamento di due classi energetiche, che verrà dimostrato attraverso l'attestato di prestazione energetica convenzionale.

Con documentazione integrativa prodotta l'*Istante* precisa, in particolare, che gli immobili di proprietà delle società sono classificati nella categoria catastale "A/3 - *Abitazioni di tipo economico*" e sono attualmente utilizzati a soli fini residenziali e che

le predette società parteciperanno esclusivamente alle spese per gli interventi sulle parti comuni dell'edificio.

Ciò premesso, *l'Istante* chiede se le spese sostenute per gli interventi sopra elencati rientrino tra quelle ammesse alla detrazione del 110 per cento (cd. *Superbonus*) di cui all'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020, con particolare riferimento anche alla sostituzione della "*facciata continua*", e se i beneficiari di tale detrazione possano optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito ai sensi dell'articolo 121 del medesimo decreto legge n. 34 del 2020.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante, ritiene che le spese sostenute per gli interventi sopra elencati rientrino tra quelle ammesse al *Superbonus* con la possibilità per i condomini di optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito corrispondente alla predetta detrazione.

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) 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 (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.

L'articolo 121 del medesimo decreto *Rilancio*, modificato, da ultimo, dall'articolo 1, comma 29 della citata legge n. 234 del 2021 stabilisce che i soggetti che sostengono le spese per gli interventi indicati nel comma 2 del predetto articolo 121, compresi quelli che danno diritto al *Superbonus*, possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (cd. sconto in fattura). In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà di successiva cessione.

Le modalità attuative delle disposizioni da ultimo citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, sono state definite con i provvedimenti del Direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847, 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 e del 1° dicembre 2021 prot. n.340450.

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 riferimento ai quesiti posti dall'*Istante* preliminarmente si osserva che relativamente ai soggetti destinatari del *Superbonus* con la citata circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato che tale detrazione dall'imposta lorda può essere fatta valere ai fini sia dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) che dell'imposta sul reddito delle società (IRES) - sia pure limitatamente alle spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni di edifici residenziali in condominio.

Con riferimento agli edifici, invece, nella medesima circolare è stato precisato che l'agevolazione riguarda le spese sostenute per interventi effettuati su singole unità immobiliari residenziali e su parti comuni di edifici residenziali situati nel territorio dello Stato. Sono, invece, escluse le spese sostenute per interventi su immobili utilizzati per lo svolgimento di attività di impresa, arti e professioni.

In caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, inoltre, le relative spese possono essere considerate, ai fini del calcolo della detrazione, soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza. In particolare, qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento, è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali (ad esempio strumentale o merce) che sostengano le spese per le parti comuni. Se tale percentuale risulta inferiore, è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio.

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*"). Si tratta, tra gli altri, degli interventi di:

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

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

La detrazione spetta anche per le spese sostenute, tra l'altro, per gli interventi "*trainati*":

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

- di installazione di un impianto solare fotovoltaico per la produzione di energia elettrica.

La maggiore aliquota si applica solo se gli interventi sopra elencati sono eseguiti congiuntamente con almeno uno dei predetti interventi di isolamento termico o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale 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.

Tanto premesso, relativamente ai quesiti rappresentati si fa presente è possibile fruire del *Superbonus* per le spese sostenute in relazione agli interventi di cui ai punti da 1 a 4 effettuati sulle parti comuni nonché alla sostituzione dei serramenti comprensivi di infissi all'interno delle singole unità immobiliari di cui al punto 5 nel rispetto di tutti gli adempimenti e dei requisiti richiesti dalla norma.

Relativamente alla possibilità di fruire del *Superbonus* per le spese sostenute per la sostituzione integrale della "*facciata continua*" (punto 6), si fa presente che tale intervento rientra tra quelli ammessi all'agevolazione fiscale qualora siano rispettate le condizioni previste dal citato articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 e sussistano i requisiti previsti dal decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020 per le finestre comprensive di infissi. La verifica che tale intervento è conforme ai requisiti tecnici richiesti è asseverata - al pari di ogni altro intervento "*trainante*" o "*trainato*" di efficienza energetica - da un tecnico abilitato, ai sensi del comma 13 del citato articolo 119 del decreto Rilancio.

Infine, nel rispetto delle condizioni e degli adempimenti richiesti dalle norme, che non sono oggetto della presente istanza di interpello, i soggetti beneficiari dell'agevolazione, possono optare, ai sensi del citato articolo 121 del decreto *Rilancio*, in luogo dell'utilizzo diretto del *Superbonus*, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto (cd. sconto in fattura) o, in alternativa per la cessione ad altri

soggetti di un credito d'imposta di importo corrispondente alla predetta detrazione.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto 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. 134/2022

OGGETTO: Superbonus - Cumulabilità tra il Superbonus e il contributo pubblico per la ricostruzione post sisma - articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio)

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

QUESITO

L'amministratore pro tempore del condominio Istante - rappresenta che l'edificio che amministra è stato danneggiato dal sisma del 2009 che ha interessato tutto il territorio dell'Aquilano e che con la scheda Aedes ("Agibilità e Danno nell'Emergenza Sismica") l'edificio è stato classificato con esito di agibilità di tipo "B" che, secondo la relativa codificazione, indica "sostanzialmente la mancanza di danni strutturali nell'edificio con conservazione della sua capacità portante".

In base a tale classificazione i condòmini hanno ottenuto, per i lavori di riparazione e ripristino, un contributo statale di circa XXXXXXXX euro, a seguito dei quali l'edificio ha riacquisito la piena agibilità. I predetti interventi non hanno, tuttavia, comportato né il miglioramento energetico, né la riduzione del rischio sismico dell'edificio.

A seguito degli ulteriori eventi sismici del 2016 che hanno colpito il Centro

Italia, i condòmini hanno incaricato tecnici certificati di redigere un'apposita perizia dalla quale è emerso che lo stato del fabbricato, sotto il profilo strutturale, presentava delle carenze, rispetto alle quali gli stessi tecnici hanno ritenuto necessario intervenire urgentemente.

L'assemblea condominiale ha valutato di procedere ad un intervento di demolizione e ricostruzione dell'edificio e di accedere alle detrazioni di cui all'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, c.d. Superbonus.

In sede di studio di fattibilità il massimale di spesa su cui calcolare la detrazione per gli interventi di efficientamento sismico ed energetico dell'edificio condominiale è stato quantificato in circa XXXXXXXX euro.

Richiamando la risoluzione n. 28/E del 23 aprile 2021 (avente ad oggetto la cumulabilità dei contributi pubblici ricevuti in relazione alla ricostruzione post sisma con il Superbonus), l'Istante chiede se la limitazione nell'utilizzo delle agevolazioni fiscali riferita all'espressione "solo per la parte eccedente il contributo statale", contenuta nella predetta risoluzione, riguardi:

- l'ipotesi in cui per il medesimo intervento sono erogati contributi pubblici e "contestualmente" si fruisca anche dell'agevolazione fiscale ovvero l'ipotesi in cui l'agevolazione fiscale vada a "rifinanziare" interventi per i quali in passato si sia beneficiato di contributi pubblici;
- tutti i casi in cui siano stati erogati contributi per la ricostruzione.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che, in relazione al previsto intervento di demolizione e ricostruzione dell'edificio condominiale, sia possibile beneficiare del Superbonus, per l'importo ammesso alla detrazione, senza decurtazione del valore del contributo già ricevuto in occasione del sisma 2009 in quanto, quest'ultimo, è stato utilizzato dal condominio per l'esecuzione di interventi di riparazione e ripristino dell'agibilità

dell'edificio a seguito dell'evento sismico del 2009 diversi dai prospettati interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio condominiale al fine della riduzione del rischio sismico dell'edificio stesso per i quali si intende, invece, fruire delle agevolazioni fiscali.

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 dall'articolo 2, comma 2 del decreto legge 25 febbraio 2022, n. 13 (in corso di conversione) 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 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 questioni prospettate nell'Istanza, preliminarmente si osserva che il comma 1-ter del richiamato articolo 119 del decreto Rilancio dispone che «Nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici, l'incentivo di cui al comma 1 [per interventi di efficienza energetica] spetta per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione».

Il successivo comma 4-quater del medesimo articolo 119, inserito dall'articolo 1, comma 66, lett. h), legge 30 dicembre 2020, n. 178, a decorrere dal 1° gennaio 2021, prevede che «Nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, gli incentivi di cui al comma 4 [per interventi antisismici] spettano per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione».

Le norme richiamate - in linea con quanto generalmente previsto in materia di oneri deducibili o che danno diritto alla detrazione dall'imposta lorda, laddove la deduzione o la detrazione spetta per le spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico - stabiliscono, in sostanza, che nel caso di erogazione di contributi commissariali per la ricostruzione degli immobili danneggiati dagli eventi sismici, il Superbonus spetta per la parte delle spese eccedente il predetto contributo.

Il medesimo principio - già affermato in via di prassi con riferimento alle agevolazioni spettanti per gli interventi edilizi - è stato ribadito anche con la risoluzione n. 28/E del 23 aprile 2021, citata dall'Istante, con la quale sono stati forniti chiarimenti in ordine alla compatibilità tra i contributi pubblici erogati a seguito di eventi sismici, il sismabonus di cui al citato articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013 e il Superbonus di cui all'articolo 119 del decreto Rilancio.

In particolare, con la citata risoluzione n. 28/E del 2021 è stato generalizzato il principio in base al quale, in presenza di contributi concessi ai sensi delle ordinanze commissariali a seguito di eventi sismici, è possibile fruire anche delle detrazioni, sia pure limitatamente alle spese eccedenti i contributi stessi, ed è stato chiarito che il diritto al Superbonus non viene meno anche nell'ipotesi di interventi realizzati su un immobile per il quale, in precedenza, sono stati concessi contributi pubblici per la riparazione o ricostruzione di edifici privati danneggiati a seguito di eventi sismici.

Relativamente a tale ultimo aspetto, si è tenuto conto del fatto che il contributo pubblico è riconosciuto per finanziare interventi "indispensabili" per il ripristino dell'edificio danneggiato o distrutto dall'evento sismico, mentre le agevolazioni fiscali, ivi compreso il Superbonus, spettano a fronte di specifici interventi finalizzati:

- al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico dell'edificio, progettati e realizzati secondo i criteri contenuti nel decreto ministeriale 28 febbraio 2017, n. 58 con il quale sono state fornite le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati;

- all'efficientamento energetico dell'edificio, in base a quanto stabilito dal decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 6 agosto 2020 (decreto Requisiti).

Con la citata risoluzione n. 28/E del 2021, è stato, pertanto, chiarito che il Superbonus spetta:

- a fronte dello stesso intervento, solo con riferimento alle eventuali spese agevolabili eccedenti il contributo concesso;

- nel caso di interventi di riparazione o ricostruzione degli edifici danneggiati da eventi sismici già effettuati e finanziati con contributi pubblici, con riferimento alle spese agevolabili sostenute per le opere di "ulteriore" consolidamento dei medesimi edifici [anche a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione degli stessi,

riconducibili ad interventi di "ristrutturazione edilizia" di cui all'articolo 3, comma 1, lett. d) del Testo unico dell'edilizia]. In tale ultimo caso, la detrazione spetta, nei limiti massimi previsti dalla norma, con riferimento alle spese sostenute per le predette opere dalle quali non vanno sottratti i contributi ricevuti per gli interventi di riparazione o ricostruzione.

Tanto premesso, nel caso di specie, in base a quanto rappresentato nell'istanza, i condòmini intendono effettuare un intervento di demolizione e ricostruzione finalizzato all'efficientamento energetico e sismico dell'edificio, autonomo ed ulteriore rispetto a quello per il quale hanno beneficiato di contributi per interventi di riparazione e ripristino dell'agibilità dell'edificio a seguito dell'evento sismico del 2009.

In tale contesto, si ritiene che, in linea di principio, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla norma, sia possibile fruire del Superbonus a condizione, tuttavia, che tale intervento consenta il conseguimento dei limiti prestazionali richiesti dalla norma agevolativa avendo come riferimento lo stato dell'edificio prima dell'inizio dei lavori per i quali si accederà alla predetta detrazione.

Ciò in quanto - come chiarito nella citata risoluzione n. 28/E del 2021 - la concessione di contributi pubblici per la riparazione o ricostruzione di edifici privati danneggiati a seguito di eventi sismici non è di per sé causa ostativa all'applicazione delle agevolazioni fiscali.

Il conseguimento dei limiti prestazionali richiesti dalla norma agevolativa, avendo come riferimento lo stato dell'edificio prima dell'inizio dei lavori, deve essere asseverata dai tecnici abilitati nonché dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico.

Si fa presente, infatti, che, come previsto dal comma 13, dell'articolo 119 del decreto Rilancio, ai fini del Superbonus:

- per gli interventi di efficienza energetica indicati ai commi 1 e 2 del medesimo articolo 119, i tecnici abilitati asseverano il rispetto dei requisiti previsti dal citato

decreto Requisiti e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati;

- per gli interventi antisismici di cui al successivo comma 4, l'efficacia degli stessi al fine della riduzione del rischio sismico è asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli ordini o ai collegi professionali di appartenenza, in base alle disposizioni del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 28 febbraio 2017. I professionisti incaricati attestano altresì la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

In presenza delle predette asseverazioni e attestazioni e nel rispetto di ogni altra condizione prevista (non oggetto della presente istanza) sarà, pertanto, possibile fruire del Superbonus nei limiti di spesa previsti dalla norma senza sottrarre dalle spese sostenute il contributo pubblico già ricevuto in relazione agli interventi realizzati in conseguenza dei danni derivanti dal sisma 2009.

Si rammenta, infine, che ai sensi del comma 8-bis del citato articolo 119 del decreto Rilancio «Per gli interventi effettuati dai condomini (...) 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.».

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.

Si fa presente, infine, che non si esprimono giudizi in ordine al corretto utilizzo dei contributi concessi per interventi di riparazione di unità immobiliari valutate

temporaneamente inagibili, totalmente o parzialmente, sul quale resta fermo ogni potere di controllo delle Autorità preposte.

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)

Risposta n. 289/2022

OGGETTO: Superbonus: Interventi antisismici e di efficientamento energetico su due edifici unifamiliari (demoliti parzialmente e successivamente ricostruiti con ampliamento) - articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, testo vigente alla data del 22 aprile 2022.

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

QUESITO

L'*Istante* rappresenta di essere proprietario due corpi edilizi posti a distanza di circa 1,50 metri l'uno dall'altro in un terreno agricolo su un'area extraurbana costituiti dall'alloggio "A" (composto da una unità immobiliare censita in catasto in categoria A/3 e da una cantina accatastata in categoria C/2 posta al suo seminterrato) e dall'alloggio "B" (composto da una unità immobiliare censita in catasto in categoria A/3) nonché di un garage identificato nella categoria catastale C/6 e distaccato da entrambi i corpi di fabbrica.

Come specificato in sede di documentazione integrativa, la cantina ed il garage sono pertinenziali ai due alloggi i quali, pur avendo ciascuno un "*accesso autonomo dall'esterno*" hanno le utenze idriche ed elettriche in comune così come lo smaltimento delle acque reflue avviene con un'unica rete fognaria.

L'intervento sui due alloggi si articola nel recupero dell'esistente con

demolizione parziale e successiva ricostruzione "con ampliamento", secondo la normativa urbanistica vigente, mentre per il garage l'intervento consiste nella ristrutturazione e completamento.

Ciascuno dei due alloggi ha attualmente il riscaldamento - costituito da un unico grande camino - solo al piano terra, mentre i rispettivi piani seminterrati, destinati a camere, ne sono privi.

L'*Istante* intende effettuare, in particolare, interventi strutturali nonché la sostituzione dei camini esistenti con un impianto termico centralizzato a "biomassa" a servizio di entrambi gli alloggi e con centrale termica inserita nella cantina dell'alloggio "A"; l'isolamento termico delle superfici e la sostituzione degli infissi; la posa in opera di schermature solari; l'installazione di dispositivi multimediali e di un impianto fotovoltaico sul complesso edilizio.

Chiede, pertanto, chiarimenti in merito alla possibilità di fruire del c.d. *Superbonus* di cui all'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, per gli interventi antisismici e di efficientamento energetico che intende realizzare.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene che, in qualità di unico proprietario del complesso edilizio, per l'individuazione del limite di spesa agevolabile ai fini del *Superbonus*, occorra far riferimento a tutte e quattro le unità immobiliari oggetto dell'intervento (due alloggi, un'autorimessa e una cantina) e pertanto:

- l'ammontare massimo determinato per gli interventi strutturali (su opere esistenti e in ampliamento) è di Euro 96.000,00 x 4 = Euro 384.000,00

- per l'impianto di riscaldamento centralizzato a biomassa a servizio di entrambi gli alloggi sono ammesse al *Superbonus* nei limiti previsti, anche le spese riferite all'impianto di distribuzione dei locali dei piani terra dei due alloggi (ove attualmente insiste un grande camino) e non anche dei seminterrati attualmente non riscaldati;

- tra le spese agevolabili, rientrano anche quelle riferite al riscaldamento della parte ampliata del piano terra attualmente riscaldato a seguito di demolizione parziale e ricostruzione;

- i costi per gli isolamenti termici e gli infissi dei piani seminterrati (attualmente non riscaldati) si intendono ricompresi nel Superbonus.

È sua intenzione, invece, beneficiare della detrazione di cui all'articolo 16-*bis* del TUIR, pari al 50 per cento delle spese sostenute per le opere da realizzare non rientranti nel *Superbonus*, (rifacimento dei pavimenti, divisori, intonaci, tinteggiature, porte interne, impianto elettrico, sistemazioni esterne, reti fognarie), nonché con riferimento agli importi che eccedono i tetti di spesa ammissibili degli interventi rientranti nel *Superbonus*.

L'*Istante* ritiene, infine, che, ai fini della fruizione della detrazione del 110 per cento delle spese sostenute, il termine ultimo per l'ultimazione dei lavori sia il 31 dicembre 2023.

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, 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 *Superbonus* spetta, in particolare, a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni interventi finalizzati alla efficienza energetica nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici, ai sensi dei commi 1 e 4 del predetto articolo 119 del decreto Rilancio (cd. interventi "*trainanti*"), nonché agli ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (cd. interventi "*trainati*"), indicati nei commi 2, 5, 6 e 8 del medesimo articolo 119, ed eseguiti, tra l'altro, su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze.

Nel caso di specie, gli interventi riguardano due unità immobiliari unifamiliari e relative pertinenze ed è a tale fattispecie, pertanto, che occorre fare riferimento sia ai fini della determinazione dei limiti di spesa ammessi alla detrazione sia ai fini della verifica degli aspetti tecnici e degli adempimenti necessari.

Con particolare riguardo ai limiti di spesa, oggetto dell'istanza di interpello, si fa presente che come chiarito (cfr. paragrafo 2.1.4) nella citata circolare n. 24/E del 2020, per la realizzazione degli interventi antisismici l'importo di spesa ammesso al *Superbonus* è pari a 96.000 euro nel caso di interventi realizzati su singole unità immobiliari e l'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito

all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente.

Ciò comporta che, nell'ambito della fattispecie rappresentata, qualora l'intervento antisismico riguardi entrambi i corpi di fabbrica, contrariamente a quanto prospettato, l'*Istante* avrà diritto a fruire di un limite massimo di spesa pari a 192.000 euro (96.000 x 2).

Nei predetti limiti, il *Superbonus* spetta anche per i costi strettamente collegati alla realizzazione e al completamento dei suddetti interventi quali, ad esempio, quelli per il rifacimento delle pareti esterne e interne, dei pavimenti, dei soffitti, dell'impianto idraulico ed elettrico necessarie per completare l'intervento nel suo complesso, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato (cfr. circolare n. 30/E del 2020, risposta 4.4.3).

Nei predetti limiti, inoltre, vanno computate anche le spese riferite agli ulteriori interventi edilizi, diversi da quelli di completamento dell'intervento antisismico, tra cui, in linea di principio, quelli di ristrutturazione e miglioramento funzionale dell'autorimessa pertinenziale alle due unità abitative.

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

Va, peraltro, precisato che il *Superbonus* spetta a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione inquadrabili nella categoria della "*ristrutturazione edilizia*" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*". Considerato che la qualificazione delle opere edilizie spetta al Comune o altro ente territoriale competente, in sede di rilascio del titolo amministrativo che

autorizza i lavori, ai fini del *Superbonus* occorre, pertanto, che dal suddetto documento amministrativo risulti che l'intervento rientri nella ristrutturazione edilizia.

Con il parere prot. n. 1156 del 2 febbraio 2021, la Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del D.M. 28/02/2017 n. 58 e delle linee guida ad esso allegate, costituita presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, ha precisato che in caso di interventi di demolizione e ricostruzione, sia pure inquadrabili come ristrutturazione edilizia, il *Superbonus* per interventi "*trainanti*" e "*trainati*" di efficienza energetica non si applica alle spese riferite alla parte eccedente il volume *ante-operam*. In tale caso il contribuente ha l'onere di mantenere distinte, in termini di fatturazione, le spese riferite agli interventi sul volume *ante-operam* da quelle riferite agli interventi sul volume ampliato o, in alternativa, essere in possesso di un'apposita attestazione che indichi gli importi riferibili a ciascun intervento, rilasciata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione ovvero dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi. Tale limitazione non riguarda, invece, gli interventi antisismici ammessi al *Superbonus*.

Ne consegue che, con specifico riferimento al prospettato intervento di realizzazione di sistema centralizzato a biomassa a servizio di entrambi gli alloggi, trattandosi di una sostituzione di impianti di climatizzazione invernale su edifici unifamiliari, la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 30.000 per unità immobiliare con esclusione delle spese riferite alla parte eccedente il volume *ante-operam* ed al volume attualmente non riscaldato.

Con specifico riferimento all'intervento di sostituzione degli infissi, considerato che i lavori di demolizione e ricostruzione possono comportare il cambiamento delle dimensioni, della posizione e dell'orientamento degli stessi e tenuto conto che, in questi casi, il principio di risparmio energetico tra la situazione *ante* e *post* intervento è garantita dal rispetto dei requisiti minimi previsti dal decreto 26 giugno 2015 (c.d. decreto "Requisiti Minimi"), il quale assimila gli edifici sottoposti a demolizione e ricostruzione a nuove costruzioni (cfr. punto 1.3 dell'Allegato 1), va valorizzata la sola

situazione finale. Pertanto, nei limiti di spesa previsti dalla norma, la detrazione spetta anche qualora, nell'ambito di demolizione e ricostruzione, sia modificato il numero, le dimensioni, la posizione e l'orientamento degli infissi.

Per quanto riguarda la spesa massima ammissibile nel caso di interventi "*trainati*" finalizzati al risparmio energetico, va precisato che le norme di riferimento in taluni casi individuano un limite massimo di detrazione spettante, in altri un limite massimo di spesa ammesso alla detrazione. Poiché il comma 2 dell'articolo 119 del decreto *Rilancio* stabilisce che per i predetti interventi "*trainati*" l'aliquota del 110 per cento si applica «*nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica, dalla legislazione vigente*», nel caso in cui la norma preveda un ammontare massimo di detrazione, per determinare l'ammontare massimo di spesa ammesso al *Superbonus* occorre dividere la detrazione massima ammissibile prevista nelle norme di riferimento per l'aliquota di detrazione espressa in termini assoluti cioè: detrazione massima diviso 1,1.

Pertanto, con riferimento ai prospettati interventi, l'ammontare massimo di spesa sarà pari a 109.090 euro ($60.000/1.1 = 54.545 \times 2$) per l'installazione di collettori solari termici, di infissi e di schermature solari, a 30.000 euro (15.000×2) per l'installazione di impianti di domotica ed a 48.000 euro e, comunque, nel limite di spesa di 1.600 euro per ogni kW di potenza nominale per l'installazione di impianti fotovoltaici (essendo contestuale ad un intervento di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del d.P.R. n. 380 del 2001).

Si fa presente, infine, che, ai sensi del comma 8-*bis* dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*, per gli interventi effettuati su unità immobiliari dalle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di impresa, arti o professioni, il *Superbonus* spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022, a condizione, tuttavia, che alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo.

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. 290/2022

OGGETTO: Superbonus - verifica del principio di prevalenza residenziale di un edificio con interventi che comportino il cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari presenti - Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34

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

QUESITO

L'*Istante* è un "*condominio minimo*" composto da due unità immobiliari, una ad uso abitativo A/2 e un negozio C/1 funzionalmente indipendenti, che sarà oggetto di interventi di miglioramento sismico, di cui all'articolo 119 comma 4 del decreto legge n. 34 del 2020, e interventi di isolamento termico di cui all'articolo 119 comma 1, lett. a) del medesimo decreto.

La SCIA riguarderà, oltre agli interventi prospettati, anche il cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare non abitativa. Al termine dei lavori risulteranno tre unità residenziali.

Considerato che la superficie dell'unità immobiliare ad uso abitativo è inferiore al 50 per cento della superficie complessiva dell'edificio, l'*Istante* chiede se:

- entrambi i proprietari/condomini delle due unità immobiliari possono usufruire della detrazione prevista dall'articolo 119 del decreto legge n.34 del 2020

(cd. *Superbonus*) con riferimento alle spese sostenute per gli interventi trainanti e trainati;

- ai fini della determinazione dei limiti di spesa per gli interventi sulle parti condominiali di miglioramento sismico e di efficientamento energetico, si debba tener conto della situazione esistente prima dei lavori.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene che, relativamente alla prevalenza abitativa, sia da valorizzare la situazione finale dell'edificio che sarà composto esclusivamente da unità immobiliari residenziali e che, pertanto, entrambi i condomini potranno beneficiare delle agevolazioni, di cui all'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020. Per quanto riguarda i limiti, invece, gli stessi dovranno essere determinati tenendo in considerazione la situazione ante-intervento.

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 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 riferimento 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.

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*".

Nel caso di interventi che comportino il cambio di destinazione di uso di una o più unità immobiliari all'interno di un edificio, la verifica che tale edificio abbia prevalentemente funzione residenziale va effettuata considerando la situazione esistente al termine dei lavori.

Nel caso di specie, pertanto, nel rispetto di ogni altra condizione prevista dalla normativa in oggetto e sempreché dal provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulti il predetto cambio di destinazione d'uso, laddove al termine dei lavori l'edificio avrà prevalentemente funzione residenziale entrambi i condomini potranno usufruire del *Superbonus* per i lavori di miglioramento sismico ed efficientamento energetico.

Per quanto riguarda il secondo quesito, concernente la modalità di determinazione dei limiti di spesa ammessi al *Superbonus*, si fa presente che con la citata circolare n. 30/E del 2020 (cfr. quesito 4.4.6) è stato chiarito che, in analogia a quanto precisato per le spese sostenute per interventi finalizzati al risparmio energetico e per interventi di recupero del patrimonio edilizio, attualmente disciplinati dagli articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013, anche ai fini del *Superbonus*, va valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante dagli stessi.

Nel caso di specie, pertanto, per quanto riguarda gli interventi di miglioramento sismico, ai sensi del comma 4 del citato articolo 119 del decreto *Rilancio*, il limite di spesa sarà pari a euro 192.000 (96.000 per due) e per quanto riguarda, gli interventi di efficientamento energetico, ai sensi del comma 1, lett. a) del medesimo articolo 119, il limite di spesa sarà pari a euro 80.000 (40.000 per due).

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. 297/2022

OGGETTO: Superbonus-realizzazione di un muro di contenimento dell'edificio condominiale - articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 - testo vigente alla data del 9 febbraio 2022.

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

QUESITO

Il Condominio istante - per il tramite del proprio amministratore - fa presente che intende effettuare interventi di riduzione del rischio sismico sul fabbricato, composto da tre livelli, *"situato a ridosso di una scarpata formata da strati di terreno di riporto e sottostante strati di natura sabbiosa"*, secondo quanto attestato da una relazione geologica eseguita nel marzo 2015.

L'Istante rappresenta che "si rende necessaria, ai fini di migliorare la staticità sismica dell'edificio di cui sopra, la costruzione ex-novo di un muro di sostegno a distanza di qualche metro e a servizio della struttura dell'edificio, ciò al fine di scongiurare fenomeni di disgregazione del terreno di fondazione dovuta a decompressione laterale del terreno".

In sede di integrazione documentale, è stata presentata la copia del verbale dell'assemblea condominiale del 10 dicembre 2021, in cui si è deliberato di procedere

alla realizzazione di "*un muro di contenimento atto a migliorare la stabilità sismica dell'edificio*", e copia della relazione tecnica redatta da un ingegnere incaricato dai condòmini di valutare la sicurezza dell'immobile in riferimento alla stabilità del sistema fondazione-terreno nella quale il tecnico incaricato ha dichiarato che: "*appare chiara la necessità di un intervento che garantisca il contenimento del terreno prossimo al fronte della fondazione interessata. La tecnica offre varie soluzioni per un intervento di questo tipo e quelle più adeguate al caso in esame sembrano essere la realizzazione di un muro di sostegno a mensola o una paratia*". Tanto premesso, l'*Istante* chiede se le spese connesse alla realizzazione del suddetto muro di contenimento diano diritto alla detrazione prevista dall'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. *Superbonus*).

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene che l'intervento prospettato rientri tra quelli ammessi al *Superbonus*.

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 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 (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 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 riferimento al caso di specie si osserva che come precisato nella predetta circolare n. 24/E del 2020, tra gli interventi ammessi al *Superbonus*, rientrano, ai sensi del comma 4 del citato articolo 119 del decreto *Rilancio* gli interventi indicati nell'articolo 16, commi da 1-*bis* a 1-*sexies*, del decreto legge n. 63 del 2013.

Si tratta, in particolare degli interventi per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali di edifici o di complessi di edifici collegati strutturalmente, di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera *ì*), del testo unico delle imposte sui redditi approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR).

Ai sensi del citato articolo 16, commi da 1-*bis* a 1-*sexies*, del decreto legge n. 63 del 2013, gli interventi in questione - inclusi quelli dai quali derivi la riduzione di una o due classi di rischio sismico - sono ammessi alle agevolazioni fiscali a condizione,

tra l'altro, che:

- le relative procedure autorizzatorie siano iniziate dopo il 1° gennaio 2017, ovvero, con riferimento alle spese sostenute dal 1° gennaio 2021, che i titoli abilitativi siano stati rilasciati dopo il 1° gennaio 2017;

- riguardino edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, inclusi quelli dai quali deriva la riduzione di una o due classi di rischio sismico, anche realizzati sulle parti comuni di edifici in condominio (commi da 1-*bis* a 1-*sexies*).

Ai sensi del comma 13, lettera b), dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*, ai fini, tra l'altro, del *Superbonus*, l'efficacia degli interventi in questione *«al fine della riduzione del rischio sismico è asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli ordini o ai collegi professionali di appartenenza, in base alle disposizioni del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 28 febbraio 2017»*.

In merito agli interventi di riduzione del rischio sismico ammessi alle agevolazioni fiscali, inoltre, la Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del decreto ministeriale 28 febbraio 2017 n. 58 e delle linee guida ad esso allegate, costituita presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, con il parere n. 5/2021 (prot. n. 10242 del 9 novembre 2021) ha precisato che sono agevolabili, al pari degli altri interventi, anche locali, finalizzati ad accrescere le prestazioni strutturali delle fondazioni nei confronti dell'azione sismica, anche gli interventi finalizzati a ridurre il rischio sismico derivante da condizioni di instabilità di un'area più estesa del perimetro della costruzione, ma comunque limitrofa, inclusi i manufatti e le opere d'arte eventualmente interferenti con l'impianto fondale della costruzione medesima.

In tal senso, è però necessario stabilire l'eventuale contributo alle condizioni di rischio sismico fornito dalle condizioni di instabilità fondazionale sopra richiamate.

Conseguentemente, nel corpo delle attestazioni previste dal decreto ministeriale n. 329 del 2020, il progettista, il direttore dei lavori e, ove previsto, il collaudatore statico, ciascuno per quanto di competenza, dovranno esplicitare il nesso di causalità tra la stabilità dell'edificio nei confronti dell'azione sismica e l'eventuale carenza da sanare in elementi posti nelle vicinanze delle costruzioni.

In altri termini, le figure tecniche, responsabili del processo, dovranno attestare il rapporto causa-effetto, *ex ante* ed *ex post*, che, nel processo di riduzione del rischio sismico, si instaura tra la costruzione e gli interventi progettati per le situazioni al contorno.

Tanto premesso, si fa presente che la risposta al quesito posto dall'*Istante* se l'intervento di realizzazione *ex novo* del muro di contenimento dell'edificio condominiale, al fine di garantire un adeguato confinamento del suo terreno di fondazione ed evitarne i cedimenti, possa rientrare tra quelli utili alla riduzione del rischio sismico ammessi al *Superbonus* implica valutazioni di natura tecnica che esulano dalle competenze dell'Agenzia delle entrate.

In particolare, l'eventuale riconducibilità dell'intervento descritto dall'*Istante* a quelli ammessi al *Superbonus* potrà essere valutata dal professionista incaricato tenuto, tra l'altro, ad asseverare - in base alle disposizioni di cui al citato decreto n. 58 del 2017 - l'efficacia dello stesso al fine della riduzione del rischio sismico, secondo quanto previsto dal citato articolo 119, comma 13, lettera *b*), del decreto *Rilancio*.

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

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)