

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)