

Risposta n. 408

OGGETTO: articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio),

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

QUESITO

L'istante dichiara di essere proprietario di un appartamento facente parte di un immobile a quattro piani, con due unità abitative per piano, e intende usufruire dell'agevolazione prevista dall'articolo 119 del decreto Rilancio.

L'istante fa presente che l'assemblea condominiale non è interessata ad eseguire i lavori per l'efficientamento energetico mediante l'isolamento termico (cd. cappotto termico) delle superfici opache dell'intero involucro dell'edificio.

Tuttavia, l'assemblea ha concesso ai condomini proprietari delle singole unità immobiliari abitative, qualora interessati, la facoltà di realizzare l'intervento sulle sole superfici opache dell'involucro del perimetro ricadente nella loro pertinenza, previo nulla osta degli enti competenti.

L'istante chiede, quindi, se può avvalersi dell'agevolazione prevista dal citato articolo 119 del decreto Rilancio, nonostante l'intervento, anziché essere realizzato dal condominio, sia effettuato dal singolo condomino su una sola parte dell'involucro

esterno dell'immobile.

L'istante chiede, altresì, se, in caso di diniego del nulla osta da parte degli enti competenti per la realizzazione del cappotto termico su una sola parte dell'involucro esterno dell'immobile, possa avvalersi dell'agevolazione con riferimento al cappotto termico realizzato sull'involucro delle pareti interne dell'appartamento.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che lo scopo primario della norma sia il risparmio energetico e, che, a tal fine, qualsiasi intervento realizzato con tale finalità, anche se eseguito su una sola unità immobiliare facente parte di un immobile e non nell'immobile nel suo complesso, rientri tra le ipotesi agevolate con la detrazione in esame.

Pertanto, l'istante ritiene che sia possibile realizzare il cappotto termico sulla superficie opaca perimetrale dell'involucro dell'edificio della sola propria unità immobiliare facente parte di un condominio. In alternativa, in caso di diniego di nulla osta da parte degli enti competenti, ritiene che sia possibile beneficiare della detrazione per la realizzazione del cappotto termico delle pareti interne dell'appartamento.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

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

La detrazione, spettante nella misura del 110 per cento delle spese sostenute, è ripartita in 5 quote annuali di pari importo.

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

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

In particolare, la detrazione spetta per gli interventi di isolamento termico degli edifici, compresi quelli unifamiliari, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, sita all'interno di edifici plurifamiliari.

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

In particolare, con la citata circolare è stato chiarito che il Superbonus spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica e alla adozione di misure antisismiche degli edifici, indicati nei commi 1 e 4 del predetto articolo 119 del decreto Rilancio, (cd. interventi "trainanti") nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi, (cd. interventi "trainati"), indicati nei commi 2, 5, 6 e 8 del medesimo articolo 119, effettuati, tra l'altro:

- su parti comuni di edifici residenziali in "condominio" (sia trainanti, sia

trainati);

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

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

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

Nella citata circolare n. 24/E del 2020, al paragrafo 2.1.1 è stato chiarito che il Superbonus spetta nel caso di interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali (pareti generalmente esterne), orizzontali (coperture, pavimenti) ed inclinate delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno o verso vani non riscaldati che rispettano i requisiti di trasmittanza "U" (dispersione di calore), espressa in W/m²K, definiti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008 che interessano l'involucro dell'edificio, anche unifamiliare, o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo.

Tenuto conto della locuzione utilizzata dal legislatore riferita espressamente ai « *condomìni* » e non alle "parti comuni" di edifici, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione, è stato chiarito che l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica prevista. A tal fine, si ricorda che il "condominio" costituisce una particolare forma di comunione in cui coesiste la proprietà individuale dei singoli condòmini, costituita dall'appartamento o altre unità immobiliari accatastate separatamente (box, cantine, etc.), ed una comproprietà sui beni comuni dell'immobile. Il condominio può svilupparsi sia in senso verticale che in senso orizzontale.

Nel caso di specie, premesso che la qualificazione degli interventi richiede

l'esperimento di accertamenti di natura tecnica, che esulano dall'ambito applicativo dell'interpello, si ritiene che l'Istante possa accedere alla detrazione del 110 per cento per gli interventi autorizzati dall'assemblea condominiale, che interessano la parte dell'involucro dell'edificio che riguarda la sua unità abitativa. **Ciò a condizione che, conformemente a quanto previsto dalla normativa sopra richiamata - nel rispetto delle altre condizioni e adempimenti previsti dalla normativa, non oggetto della presente istanza di interpello - tali interventi interessino l'involucro dell'edificio con una incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo** e che assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

Con riferimento agli interventi di isolamento termico realizzati sulle pareti interne dell'unità immobiliare di cui è proprietario si fa presente che, in generale, **qualora venga effettuato sulle parti comuni dell'edificio in condominio almeno un intervento "trainante"** tale circostanza consente a ciascun condominio di poter fruire del Superbonus effettuando sulla singola unità immobiliare gli interventi "trainati" che rientrano nel cd ecobonus, compresi quelli prospettati dall'Istante.

L'eventualità che l'intervento condominiale non venga effettuato per il diniego da parte degli organi competenti delle previste autorizzazioni amministrative, comporterà per l'Istante la mancata fruizione della detrazione del 110 per cento per gli interventi sulle pareti interne della propria abitazione.

Per tali interventi, tuttavia, ricorrendone i presupposti e requisiti ed effettuando tutti gli adempimenti, potrà, eventualmente, fruire delle detrazioni di cui all'articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

Si segnala che l'articolo 121 del citato decreto legge n. 34 del 2020 stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per interventi di riqualificazione energetica degli edifici nonché per interventi antisismici di cui ai citati

articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013, possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (cd. sconto in fattura).

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

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

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

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)