

Risposta n. 660/2021

OGGETTO: Superbonus - Interventi realizzati sulle parti comuni di un condominio con la maggior parte della superficie intestata ad un trust - 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 contribuente istante dichiara di essere proprietario di un appartamento facente parte di un fabbricato condominiale costituito da 6 unità immobiliari ad uso residenziale (di cui 5 unità di proprietà di un *trust*) e 3 ad uso non residenziale (di cui 1 di proprietà del medesimo *trust* e due di proprietà di altra persona fisica).

Nel predetto edificio condominiale, la superficie delle unità "residenziali" risulta essere superiore al 50 per cento della superficie totale dell'edificio.

Con la documentazione integrativa trasmessa è stato precisato che gli immobili in questione non sono detenuti nell'esercizio di impresa o di lavoro autonomo.

Ciò considerato, l'*Istante* chiede se possa accedere alla detrazione di cui all'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. *Superbonus*), in relazione alle spese che gli saranno imputate come condomino per l'intervento di isolamento termico degli elementi opachi delle parti comuni e per l'installazione di un impianto

fotovoltaico condominiale. In tal caso, il Contribuente chiede se tutte le 9 unità immobiliari incluse nell'edificio condominiale possano essere conteggiate per il calcolo del limite massimo di spesa ammissibile al *Superbonus*.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene che il condominio possa accedere al *Superbonus* 110 per cento, in relazione alle spese che sosterrà per l'intervento trainante di isolamento termico degli elementi opachi delle parti comuni e che per la determinazione del limite massimo di spesa sia possibile considerare tutte le 9 unità immobiliari facenti parte del condominio, incluse quelle intestate al *trust*, conteggiando 40.000 euro per le prime 8 e 30.000 euro per la nona unità, ai sensi della circolare dell'Agenzia delle entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E (paragrafo 2.1.1.), con un tetto di spesa pari, quindi, a 40.000 euro x 8 + 30.000 euro = 350.000 euro.

Il Contribuente ritiene, inoltre, che il limite massimo di spesa inerente all'intervento trainato di installazione di un impianto fotovoltaico condominiale sia pari a 48.000 euro (comunque nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico con un massimo di 20 KW per l'impianto al servizio del condominio).

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. "*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), nonché, da ultimo, sia dall'articolo 1, comma 3, del decreto legge 6 maggio 2021, n. 59, convertito con modificazioni dalla legge 1° luglio 2021, n. 101, che dall'articolo 33, comma 1, del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77 (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 nuove 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>.

In particolare, relativamente agli interventi prospettati nell'istanza di interpello, nella predetta circolare n. 24/E del 2020 viene precisato che, ai sensi del citato articolo 119 del *decreto Rilancio*, il *Superbonus* spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica 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, effettuati, tra gli altri, su parti comuni di edifici residenziali in "condominio", sia trainanti, sia trainati.

Sotto il profilo oggettivo, nell'ambito degli interventi "trainanti" finalizzati all'efficienza energetica, il *Superbonus* spetta, ai sensi del citato articolo 119, comma 1, lettera a), del *decreto Rilancio*, per le spese sostenute per «*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 o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno*».

La normativa, come noto, prevede limiti di spesa massima diversi a seconda che l'intervento sia realizzato sulle parti comuni di un edificio in "condominio" o oppure su un edificio unifamiliare o su una unità immobiliare, indipendente e con accesso autonomo dall'esterno, situata in edifici plurifamiliari. In particolare, nel caso di interventi di isolamento termico sugli involucri degli edifici in condominio gli importi di spesa ammessi al *Superbonus* sono pari a:

- 40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da due a otto unità immobiliari;
- 30.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da più di otto unità.

Sempre sotto il profilo oggettivo, nell'ambito degli interventi "trainati" il *Superbonus* si applica, tra gli altri, alle spese sostenute per:

- installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su determinati edifici, fino ad un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 48.000 per singola unità immobiliare e comunque nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico;

- installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati, nel limite di spesa di 1.000 euro per ogni kWh.

La norma stabilisce che l'applicazione della maggiore aliquota è subordinata alla:

- condizione che l'installazione degli impianti sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi "trainanti" di efficienza energetica nonché di adozione di misure antisismiche che danno diritto al Superbonus indicati nei commi 1 e 4 del citato articolo 119 del *decreto Rilancio*;

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

Come chiarito dalla circolare n. 24/e del 2020, 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, ("*non residenziale nel suo complesso*"). Il *Superbonus* per interventi realizzati sulle parti comuni spetta solo ai possessori di unità immobiliari residenziali che potranno, peraltro, fruire del *Superbonus* anche per interventi cd "*trainati*" realizzati sui propri immobili, sempreché questi ultimi non rientrino tra le categorie catastali escluse (A/1, A/8 e A/9).

Resta inteso che la detrazione dall'imposta lorda può essere fatta valere dai soggetti IRES limitatamente alle sole spese sostenute per interventi realizzati sulle

parti comuni di edifici residenziali in condominio, nei limiti e nelle condizioni sopra riportate, e pertanto sono sempre escluse per tali soggetti le spese eventualmente sostenute per interventi "trainati" effettuati sulle singole unità immobiliari (anche a destinazione residenziale) di cui sono proprietari.

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

Con 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, deve essere dimostrato che dagli interventi realizzati derivi il miglioramento di almeno due classi energetiche ovvero, se non possibile in quanto, come precisato nella citata circolare n. 24/E del 2020, l'edificio o l'unità immobiliare è già nella penultima (terzultima) classe, il conseguimento della classe energetica più alta.

Nel caso di specie, l'edificio in condominio oggetto del quesito, costituito da unità immobiliari di proprietà di persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione (tra cui l'*Istante*) e da unità immobiliari segregati in un *trust*, ha una superficie a prevalente destinazione residenziale e, pertanto, come chiarito dalla circolare 24/E del 2020, agli interventi "trainanti" e "trainati" effettuati

sulle parti comuni potrà applicarsi il *Superbonus*, in presenza delle condizioni e dei requisiti normativamente previsti.

Sulla base della normativa illustrata e ferma restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto (aspetti non oggetto della presente istanza di interpello) all'Istante, proprietario di un appartamento facente parte dell'edificio condominiale in questione, non è precluso l'accesso al *Superbonus* in relazione alle spese che il condominio sosterrà per la realizzazione dei prospettati interventi che saranno realizzati sulle parti comuni. Resta fermo che l'Istante potrà fruire del *Superbonus* nei limiti della quota di spesa a lui imputabile.

In relazione alla determinazione del limite massimo di spesa per il quale il condominio può beneficiare del *Superbonus*, si rappresenta quanto segue.

Trattandosi di un condominio, per la determinazione del limite massimo di spesa ammessa al *Superbonus*, sulla base dei chiarimenti forniti dalla citata circolare n. 24/E del 2020, occorre fare riferimento al numero di unità immobiliari che compongono il condominio, incluse quelle "non residenziali".

Tenuto conto che l'Istante dichiara che del condominio fanno parte 9 unità immobiliari, per l'isolamento termico sugli involucri, ai sensi dell'articolo 119, comma 1 lettera a), del *decreto Rilancio*, il limite di spesa massima ammissibile è pari a 350.000 euro, calcolato come segue: 320.000 euro (40.000 euro moltiplicato per 8) a cui si somma 30.000 euro.

Con riferimento all'installazione dell'impianto fotovoltaico si evidenzia che la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 48.000 euro e, comunque, nel limite di spesa di 2.400 euro 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.

Come chiarito dalla citata risoluzione n. 60/E del 2020 il predetto limite di spesa di 48.000 euro deve essere distintamente riferito agli interventi di installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti.

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)