

**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, è 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 danno 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)**