

**Risposta n. 341/2022**

**OGGETTO:** Superbonus: "interventi trainati" su unità immobiliare facente parte di un condominio sottoposto a vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio - articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 (decreto Rilancio)

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

**QUESITO**

L'*Istante*, cittadino italiano residente all'estero ed iscritto all'AIRE, è proprietario di un'unità immobiliare facente parte di un condominio tutelato ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, che non permette di effettuare la posa di un cappotto sulla facciata esterna, intervento "*trainante*" previsto dall'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 per poter fruire del c.d. "*Superbonus*".

L'*Istante* intende realizzare, nel predetto appartamento e sulle relative pertinenze, interventi rientranti tra quelli previsti (quali "*trainati*") dall'articolo 119 quali: il rifacimento degli impianti di riscaldamento, raffrescamento e fornitura di acqua calda sanitaria, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal Regolamento UE n. 811/2013, la sostituzione dei serramenti, l'installazione di un impianto solare termico e fotovoltaico, nonché l'installazione di infrastrutture per la

ricarica di veicoli. Precisa, altresì, che tali interventi porteranno al miglioramento minimo di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

Ciò posto, l'*Istante* chiede se possa fruire del *Superbonus*.

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

Considerato che l'unità immobiliare (e relative pertinenze) fanno parte di un condominio, tutelato ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, che non permette di effettuare interventi "*trainanti*", l'*Istante* ritiene di potersi avvalere delle disposizioni di cui all'articolo 119 e 121 del decreto legge n. 34 del 2020 per le spese relative al rifacimento degli impianti di riscaldamento, raffrescamento e fornitura di acqua calda sanitaria, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal Regolamento UE n. 811/2013, alla sostituzione dei serramenti, all'installazione di impianti solare termico e fotovoltaico, nonché all'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli.

### **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.

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 (cd. interventi "*trainanti*") nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (cd. interventi "*trainati*").

In entrambi i casi, gli interventi devono essere realizzati, tra l'altro, su:

- parti comuni di edifici residenziali in "condominio" (sia *trainanti*, sia *trainati*);
- singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo *trainati*).

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>.

Ciò posto, con specifico riguardo alle questioni poste dall'Istante, si fa presente che il comma 2 dell'articolo 119 del decreto *Rilancio* stabilisce che, qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio o gli interventi "*trainanti*" di efficientamento energetico siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, il *Superbonus* si applica alle spese

sostenute per gli interventi "trainati" di efficientamento energetico indicati nel medesimo comma 2, a condizione che tali interventi assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari oggetto di intervento oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

In sostanza, come chiarito nelle circolari n. 24/E del 2020 e n. 30/E del 2020, se - per effetto dei vincoli ai quali l'edificio è sottoposto o dei regolamenti edilizi, urbanistici o ambientali - non è possibile effettuare neanche uno degli interventi "trainanti", il *Superbonus* si applica, comunque, alle spese sostenute per gli interventi "trainati" quali, ad esempio, la sostituzione degli infissi o la realizzazione del cappotto interno nelle singole unità immobiliari, a condizione, tuttavia, che tali interventi assicurino il miglioramento di due classi energetiche dell'intero edificio oppure, ove non possibile, in quanto l'edificio è già nella penultima classe, il conseguimento della classe energetica più alta, dimostrato dall'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.

Con la citata circolare n. 30/E del 2020 è stato, inoltre, precisato che qualora in un edificio in condominio, sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, siano effettuati interventi "trainati" di efficientamento energetico sulle singole unità immobiliari non funzionalmente indipendenti, la verifica del conseguimento del miglioramento di due classi energetiche va effettuata con riferimento a ciascuna unità immobiliare oggetto degli interventi "trainati" e l'asseverazione va predisposta dal tecnico abilitato utilizzando la procedura prevista per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti (*cf.* risposta 3.1.6).

Va, infine, precisato che, per effetto del richiamo espresso ai soli interventi "trainati" di cui all'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013, la possibilità di accedere al *Superbonus* in mancanza di interventi "trainanti" nei casi sopra rappresentati è esclusa relativamente alle spese sostenute per gli interventi "trainati" di

cui ai commi 5 e 6 (installazione di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo integrati) e 8 (installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici) del medesimo articolo 119 del decreto *Rilancio*.

Nel caso in esame, pertanto, l'*Istante*, nel rispetto di tutte le condizioni previste dalla norma in esame (e non oggetto di interpello), potrà fruire del *Superbonus* con riferimento alle spese sostenute per gli interventi richiamati nel citato comma 2 dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*, vale a dire per il rifacimento degli impianti di riscaldamento, raffrescamento e fornitura di acqua calda sanitaria e la sostituzione degli infissi.

In relazione a tali spese l'*Istante* potrà, altresì, avvalersi delle disposizioni previste 121 del decreto *Rilancio* ai sensi del quale potrà optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, 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;

- 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.

Non potrà, invece, fruire del *Superbonus* con riferimento alle spese sostenute per l'installazione di impianti solari fotovoltaici e di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.

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)**