

Risposta n. 94

OGGETTO: Superbonus- interventi finalizzati alla efficienza energetica realizzati in un cd. supercondominio- Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020 n.77

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

QUESITO

L'Istante riferisce di essere l'amministratore di un "supercondominio", formato da più edifici in condominio ognuno con proprio civico e codice fiscale, e che l'assemblea dei condòmini ha deliberato la riqualificazione della centrale termica a servizio di tutti gli edifici. Fa presente, inoltre, che, al fine di fruire del c.d. *Superbonus*, in alcuni condomini facenti parte del predetto supercondominio, i condòmini hanno deliberato di realizzare anche lavori di isolamento termico delle facciate e del tetto dai quali conseguirà la diminuzione di due classi energetiche degli edifici interessati.

Ciò posto, l'Istante chiede quale sia la detrazione spettante, rispettivamente, ai condòmini che hanno deliberato anche lavori di isolamento termico delle facciate e del tetto, al fine di assicurare, congiuntamente alla sostituzione dell'impianto termico, il miglioramento di due classi energetiche degli edifici e ai condòmini che, invece, hanno

deliberato solo la predetta sostituzione dell'impianto termico. Il dubbio interpretativo, in particolare, deriverebbe, a parere dell'Istante, dal fatto che ogni condominio ha il proprio codice fiscale e che l'ottenimento dell'agevolazione fiscale dipende anche dalla sostituzione della centrale termica del supercondominio che, a sua volta, ha un proprio codice fiscale.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante non prospetta alcuna soluzione interpretativa.

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.

Da ultimo, l'articolo 1, comma 66, lettere *a)* e *f)*, della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021) ha modificato l'articolo 119 del decreto Rilancio, prevedendo che il *Superbonus* si applica alle spese sostenute fino al 30 giugno 2022 e che, per la spesa sostenuta nell'anno 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo. La successiva lett. *m)* del citato articolo 1, comma 66, della legge di bilancio 2021 ha, inoltre, inserito nel medesimo articolo 119 del decreto Rilancio il comma 8-*bis* ai sensi del quale *«Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera a), per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.»*.

L'articolo 1, comma 74 della citata legge di bilancio 2021 prevede che l'efficacia delle sopra richiamate proroghe di cui *«ai commi da 66 a 72 resta subordinata alla definitiva approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea»*.

Con riferimento alla applicazione del *Superbonus*, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione 28 settembre 2020, n. 60/E e con la circolare 22 dicembre 2020, n. 30/E, cui si rinvia per ulteriori approfondimenti.

Sotto il profilo oggettivo, come chiarito nel paragrafo 2 della citata circolare n. 24/E del 2020, 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, qualora realizzati congiuntamente ai primi (cd. interventi "trainati") realizzati, tra l'altro, su parti comuni di edifici residenziali in "condominio" (sia "trainanti", sia "trainati").

Nell'ambito degli interventi "trainanti" finalizzati all'efficienza energetica, il *Superbonus* spetta, ai sensi del citato articolo 119, comma 1, del decreto Rilancio, tra l'altro, per le spese sostenute per interventi:

- di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo;

- sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione del 18 febbraio 2013, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, con impianti di microgenerazione o con impianti a collettori solari.

Il comma 3 del citato articolo 119 del decreto Rilancio, stabilisce, inoltre, che, ai fini dell'accesso alla detrazione in commento, gli interventi "trainanti" finalizzati all'efficienza energetica sopra elencati (nonchè quelli "trainati" indicati al comma 2 del medesimo articolo 119 del decreto Rilancio) devono rispettare i requisiti minimi previsti dai decreti di cui al comma 3-*ter* del citato articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 e, nel loro complesso, devono assicurare, anche congiuntamente agli altri interventi "trainati" indicati nei successivi commi 5 e 6 del medesimo articolo 119 del decreto Rilancio, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

Relativamente alle caratteristiche tecniche che i predetti interventi devono avere ai fini dell'applicazione del *Superbonus*, che non sono oggetto della presente istanza di interpello, si rinvia al decreto del Ministro dello sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, il Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare ed il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 6 agosto 2020 pubblicato nella G.U del 5 ottobre 2020 n.246.

Con riferimento agli interventi prospettati nell'istanza di interpello, preliminarmente si osserva che nella citata Circolare n. 24/E del 2020 è stato chiarito che, per quanto riguarda l'individuazione delle parti comuni interessate dall'agevolazione, è necessario far riferimento all'articolo 1117 del codice civile, ai sensi del quale sono parti comuni, tra l'altro, il suolo su cui sorge l'edificio, i tetti e i lastrici solari nonché le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini.

Con riferimento, inoltre, al supercondominio si fa presente che l'articolo 1117-*bis* del codice civile, introdotto dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220, stabilisce che le disposizioni in materia di condominio negli edifici «*si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117*».

In sostanza, viene recepita l'elaborazione giurisprudenziale formatasi in ordine al cd. supercondominio, in base alla quale s'intende per tale la fattispecie legale che si riferisce ad una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale, legati tra loro dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni (quali il viale d'accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato, eccetera) in rapporto di accessorietà con i fabbricati.

Tanto premesso, si fa presente che nella citata circolare n. 30/E del 2020, rispondendo al quesito 5.2.4, è stato precisato che qualora in un condominio costituito da più edifici, la sostituzione dell'impianto termico centralizzato non consenta il miglioramento di due classi energetiche ma tale risultato è raggiunto solo per alcuni edifici oggetto di ulteriori interventi trainanti o trainati, possono accedere al *Superbonus* solo i condòmini che possiedono le unità immobiliari all'interno degli

edifici oggetto dei predetti ulteriori interventi. In tale caso, la verifica del rispetto dei requisiti necessari per accedere al *Superbonus* va effettuata con riferimento a ciascun edificio e, in particolare, il doppio passaggio di classe è attestata mediante gli appositi A.P.E. convenzionali *ante* e *post* intervento, redatti per i singoli edifici oggetto degli interventi. Possono, invece, accedere, nel rispetto delle condizioni previste, all'*ecobonus* di cui all'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013, gli altri condòmini che possiedono le unità immobiliari all'interno degli edifici che - con il solo intervento di sostituzione dell'impianto termico centralizzato - non raggiungono il miglioramento di due classi energetiche.

Ad analoghe conclusioni si perviene anche con riferimento all'ipotesi prospettata nell'istanza di interpello atteso che, in base a quanto stabilito dal citato articolo 1117-*bis* del codice civile, al "supercondominio" si applicano le medesime regole, comprese quelle relative alla imputazione ai singoli condòmini delle spese riferite alle parti comuni, nonché i medesimi obblighi previsti in materia di condominio negli edifici.

Pertanto, nel caso di specie, il *Superbonus* spetta con riferimento alle spese sostenute dai condòmini che hanno deliberato di realizzare anche l'isolamento termico delle facciate e del tetto dal quale conseguirà, unitamente alla sostituzione dell'impianto termico a servizio dell'intero supercondominio, la diminuzione di due classi energetiche, fermi restando gli adempimenti da porre in essere ai fini della detrazione che non sono oggetto dell'istanza di interpello. La verifica del rispetto dei requisiti necessari per accedere al *Superbonus* va effettuata con riferimento a ciascun edificio e, in particolare, il doppio passaggio di classe è attestata mediante gli appositi A.P.E. convenzionali *ante* e *post* intervento, redatti per i singoli edifici oggetto di entrambi gli interventi.

I condòmini che hanno deliberato solo la sostituzione del predetto impianto termico, invece, potranno, nel rispetto dei requisiti previsti, eventualmente fruire dell'*ecobonus* di cui al citato articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013.

Risulta irrilevante, ai fini di cui sopra, la circostanza che ogni condominio abbia

il proprio codice fiscale e che la possibilità di fruire del *Superbonus* sia subordinata anche alla sostituzione della centrale termica del supercondominio che ha, a sua volta, un proprio codice fiscale. 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 edilizi alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute nel rispetto della norma agevolativa, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)