

Risposta n. 23/2022

OGGETTO: Superbonus - interventi effettuati da un condominio composto da più edifici - Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio in vigore al 31/12/2021)

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

QUESITO

Il Condominio istante è formato da vari fabbricati indipendenti, vorrebbe effettuare degli interventi edilizi rientranti nell'ambito del cd. *Superbonus* di cui all'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020.

Tali interventi saranno relativi alle parti comuni di ciascun fabbricato ed, eventualmente, alle unità immobiliari all'interno del singolo fabbricato, mentre non coinvolgeranno parti comuni a più fabbricati.

Nello specifico gli interventi che si intendono effettuare sono i seguenti:

- interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25%;
- interventi di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi;
- intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con

caldaie a condensazione \geq classe A+;

- sistemi di termoregolazione o con generatori ibridi o con pompe di calore;
- intervento di sostituzione di scaldacqua.

Ciò considerato, il Condominio chiede se:

1. nel caso di specie, ovvero di un condominio costituito da più fabbricati, l'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 osti a che i lavori astrattamente rientranti nel perimetro di applicazione del *Superbonus* siano deliberati non già dall'assemblea condominiale nel suo complesso, bensì da separate assemblee dei proprietari (o detentori ad altro titolo) delle unità immobiliari dei singoli fabbricati interessati dagli interventi;

2. ai fini degli adempimenti previsti per l'esercizio dello sconto in fattura ai sensi dell'articolo 121 del decreto legge n. 34 del 2020, sia possibile presentare comunicazioni distinte per gli interventi relativi ai singoli fabbricati su cui interverranno i lavori, esponendo sempre il medesimo e unico codice fiscale del condominio e, come beneficiari, i soli proprietari/detentori delle unità immobiliari afferenti il singolo fabbricato.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante, in riferimento al primo quesito, ritiene che non ci siano, nell'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020, preclusioni a che - nel caso di specie - gli interventi vengano deliberati con le maggioranze richieste in relazione al singolo fabbricato e ciò senza che tale comportamento determini alcun pregiudizio per la fruizione del *Superbonus*.

Per quanto riguarda il secondo quesito, *L'Istante* ritiene possibile, in assenza di alcuna preclusione normativa/regolamentare, che il condominio stesso presenti, in tempi diversi, tante comunicazioni per i lavori trainanti su parti comuni quanti sono i fabbricati in cui sono stati effettuati gli interventi.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito 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), dall'articolo 1, comma 3, del decreto legge 6 maggio 2021, n. 59 (convertito, con modifiche, dalla legge 1 luglio 2021, n. 101) e dall'articolo 33, comma 1, del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77 (convertito, con modifiche, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108), nonché, da ultimo, dall'articolo 1, comma 1, del decreto legge 11 novembre 2021, n. 157 (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 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.

L'articolo 121 del decreto Rilancio, inoltre, prevede che in luogo dell'utilizzo diretto del *Superbonus* in dichiarazione, i contribuenti possono optare, 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, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (c.d. "sconto in fattura");

- la cessione di un credito d'imposta di ammontare pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

Le modalità attuative delle disposizioni relative all'esercizio dell'opzione per lo sconto o la cessione, 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 i provvedimenti del Direttore dell'Agenzia delle entrate dell'8 agosto 2020, prot. 283847, del 12 ottobre 2020, prot. 326047, del 22 febbraio 2021, prot. 51374, del 30 marzo 2021, prot. 83933, del 20 luglio 2021, prot. 196548, del 12 novembre 2021, prot. 312528, e del 1° dicembre 2021, prot. 340450.

Con riferimento all'applicazione di tali disposizioni, 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 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 dopo l'entrata in vigore della legge di bilancio 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>.

Per quanto di interesse, preliminarmente si osserva che il *Superbonus* spetta, tra

l'altro, a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica (interventi "*trainanti*") nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (interventi "*trainati*") ed eseguiti, tra l'altro, su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio.

Con la citata circolare n. 24/E del 2020 è stato evidenziato che gli interventi "*trainati*" di efficientamento energetico effettuati sulle parti private per i quali spetta il *Superbonus* sono quelli richiamati nell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013, eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi "*trainanti*" di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati.

Il comma 3 del citato articolo 119 del decreto Rilancio, stabilisce, inoltre, che ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi "*trainanti*" finalizzati all'efficienza energetica nonché 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 dell'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*, 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 (cd. decreto Requisiti).

In particolare, con la citata circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato che 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.

Con riferimento agli interventi effettuati da un condominio composto da più edifici, con la Circolare n.30/E del 2020 è stato precisato che nel caso di interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio di cui al comma 1, lett. a), dell'articolo 119 del decreto Rilancio, le relative spese rientrano nel *Superbonus* anche se tale intervento è realizzato solo su uno (o alcuni) degli edifici che compongono il condominio medesimo, a condizione, tuttavia, che - per l'edificio oggetto di intervento - siano rispettati i requisiti dell'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda e del miglioramento di due classi energetiche, anche congiuntamente agli altri interventi di efficientamento energetico. Il doppio passaggio di classe è da verificare, mediante gli appositi A.P.E. convenzionali, ante e post intervento, redatti per i singoli edifici oggetto degli interventi.

Resta fermo che la possibilità di fruire del *Superbonus* per eventuali interventi "trainati" sulle abitazioni, è riservata ai soli condomini dell'edificio oggetto dell'intervento trainante, nel rispetto delle condizioni previste per tali interventi.

In merito alle deliberazioni assembleari, il comma 9-*bis* del citato articolo 119 stabilisce che «*Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo e degli eventuali*

finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio. Le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato, sono valide se approvate con le stesse modalità di cui al periodo precedente e a condizione che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole».

Tanto premesso, la possibilità di deliberare gli interventi da realizzare solo su alcuni dei fabbricati che compongono il condominio con separate assemblee dei condòmini dei singoli fabbricati oggetto dei lavori non investe profili di natura fiscale riguardando, invece, aspetti di natura civilistica.

Ai fini dell'applicazione del *Superbonus* è, infatti, necessario che i lavori astrattamente rientranti nel perimetro dell'agevolazione siano validamente deliberati dall'assemblea condominiale, nel suo complesso ovvero, laddove consentito, dalle assemblee dei proprietari (o detentori ad altro titolo) delle unità immobiliari dei singoli fabbricati su cui insisteranno gli interventi.

Con riferimento al secondo quesito concernente degli adempimenti previsti per l'esercizio dello sconto in fattura ai sensi dell'articolo 121 del decreto legge n. 34 del 2020 e il conseguente invio delle comunicazioni si osserva quanto segue.

Il Provvedimento 8 agosto 2020 del Direttore dell'Agenzia delle entrate stabilisce che la Comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici è inviata dall'amministratore di condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario di cui all'articolo 3, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica n. 322 del 1998, esclusivamente mediante i canali telematici dell'Agenzia delle entrate. Nel caso in cui, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, non vi è obbligo di nominare l'amministratore del condominio e i condòmini non vi abbiano provveduto, la Comunicazione è inviata da uno dei condòmini a tal fine incaricato. Nei casi di cui al punto 1.4, la Comunicazione è inviata dal condomino, direttamente

oppure avvalendosi di un intermediario di cui all'articolo 3, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica n. 322 del 1998.

Le istruzioni alla compilazione del relativo modulo, alla luce del contenuto del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate dell'8 agosto 2020 (e successive modificazioni), prevedono espressamente che, nel campo "*Tipologia intervento*", il contribuente indichi il codice identificativo dell'intervento per il quale si effettua la comunicazione (distinguendo, in particolare, tra interventi su parti comuni e su singole unità immobiliari e, nello specifico, tra "*interventi di efficienza energetica*", "*interventi antisismici in zona sismica 1, 2 e 3*" ed "*altri interventi*").

Ciò considerato, si ritiene che potranno essere inviate tante comunicazioni, per i lavori *trainanti* sulle parti comuni condominiali, quanti sono i fabbricati interessati dagli interventi.

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.

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)