

Risposta n. 247

OGGETTO: Superbonus - interventi su un edificio composto da due unità abitative di cui una in comproprietà con il coniuge e l'altra di proprietà esclusiva del coniuge - Articolo 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio).

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

QUESITO

L'istante fa presente di essere comproprietario con la moglie (50 per cento ciascuno) di un'unità abitativa in un edificio composto da due unità, non funzionalmente autonome e con accesso comune dall'esterno.

La seconda unità abitativa, invece, è di proprietà esclusiva della moglie.

Inoltre, l'edificio è composto anche da un locale ad uso magazzino per un quarto di proprietà dell'istante e per tre quarti di proprietà della moglie.

Sull'intero edificio si vorrebbe effettuare un intervento di coibentazione termica sulle pareti verticali perimetrali, considerate parti comuni dall'art. 1117 del codice civile.

L'istante chiede se per tale intervento sia possibile usufruire delle detrazioni previste dall'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 (cd. *Superbonus*)..

In sede di documentazione integrativa, l'istante precisa che oltre alla

coibentazione delle pareti perimetrali con sistema a cappotto, intende effettuare altri interventi trainati sui "singoli appartamenti quali la sostituzione dei serramenti e la coibentazione del solaio vs sottotetto non riscaldato".

Contestualmente intende "anche rifare la copertura che essendo di chiusura ad un sottotetto non riscaldato non rientrerebbe comunque negli interventi legati al 110% ma rientrerebbe nel bonus ristrutturazione con detrazione al 50%".

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene di avere diritto al *Superbonus* in quanto la fattispecie rappresentata si riferisce a un edificio composto da due unità immobiliari aventi proprietari differenti: una unità appartiene in esclusiva ad un soggetto, l'altra è in comproprietà tra il medesimo soggetto e il coniuge.

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.

L'articolo 121 del medesimo decreto Rilancio, inoltre, stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per interventi di riqualificazione energetica degli edifici, per taluni interventi di recupero del patrimonio edilizio (compresi quelli antisismici) di cui ai citati articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013, ivi inclusi quelli che accedono al *Superbonus* ai sensi del predetto articolo 119 del decreto Rilancio, nonché per gli interventi che accedono al *bonus facciate* di cui all'articolo 1, commi da 219 a 223, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (cd. sconto in fattura).

In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare 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 con facoltà di successiva cessione.

Le modalità attuative delle disposizioni da ultimo citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, 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 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020 e 12 ottobre 2020, prot. n. 326047.

Da ultimo si fa presente, che l'articolo 1, comma 66, lettere a) e f) della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021) hanno 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 parte di 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*».

Il comma 67, del citato articolo 1 della legge di bilancio 2021 ha inserito nell'articolo 121 del *decreto Rilancio* il comma 7-bis, ai sensi del quale le sopra richiamate disposizioni «*si applicano anche ai soggetti che sostengono, nell'anno 2022, spese per gli interventi individuati dall'articolo 119*». 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 da ultimo con la circolare 22 dicembre n. 30/E, cui si rinvia per ulteriori approfondimenti.

Relativamente al quesito posto dall'istante, si fa presente che il *Superbonus* spetta a fronte del sostenimento delle spese relative agli interventi finalizzati alla efficienza energetica nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici previsti nei commi 1 e 4 del predetto articolo 119 del decreto Rilancio (cd. interventi "trainanti") nonché agli ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi, (cd. interventi "trainati"), indicati nei commi 2, 5, 6 e 8 del

medesimo articolo 119, effettuati, tra l'altro, su parti comuni di edifici residenziali in "condominio" (sia "trainanti", sia "trainati").

Nella citata circolare n. 24/E del 2020, è stato chiarito che tenuto conto della locuzione utilizzata dal legislatore nell'articolo 119, comma 9, lett. a), del *decreto Rilancio* - riferita espressamente ai «condomini» e non alle "parti comuni" di edifici - ai fini dell'applicazione del *Superbonus* l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica prevista dagli articoli da 1117 a 1139 del codice civile; pertanto, il *Superbonus* non spetta con riferimento ad interventi realizzati su edifici composti da più unità immobiliari di un unico proprietario o comproprietari.

Va, tuttavia, precisato che la lett. n), del citato comma 66 dell'articolo 1 della legge di bilancio 2021 ha modificato il predetto comma 9, lett. a) dell'articolo 119 del decreto Rilancio, prevedendo che il *Superbonus* si applica anche agli interventi effettuati «*dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche*».

Per effetto della modifica sopra indicata, pertanto, l'agevolazione spetta anche se gli interventi sono realizzati su edifici non in condominio in quanto composti da più unità immobiliari (fino a 4) di un unico proprietario o comproprietari.

Nel caso in esame, l'edificio è composto da una unità abitativa e da un magazzino, in comproprietà tra l'istante e la moglie (il magazzino in percentuali diverse) e l'altra unità abitativa di proprietà esclusiva della moglie.

Pertanto, l'istante potrà accedere, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla normativa e ferma restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto (aspetti non oggetto della presente istanza di interpello), alla agevolazione in esame.

Si segnala inoltre che, nella circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato che nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite

massimo di spesa ammesso alla detrazione è costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati. Ciò implica, in sostanza, che qualora, siano realizzati oltre alla "*coibentazione delle pareti perimetrali con sistema a cappotto, (...) altri interventi trainati sulle parti pertinenziali ai singoli appartamenti quali la sostituzione dei serramenti e la coibentazione del solaio vs sottotetto non riscaldato*" il limite massimo di spesa ammesso al *Superbonus* sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi a condizione, tuttavia, che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti. A tal riguardo si rammenta inoltre che, così come chiarito con la circolare n. 30/E del 2020, la sostituzione dei serramenti, rappresenta un intervento autonomo a fronte dei quali è possibile fruire dell'*ecobonus* di cui all'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013. Pertanto, in base al richiamo contenuto nel comma 2 dell'articolo 119 del decreto Rilancio al citato articolo 14, il predetto intervento è ammesso al *Superbonus*, quale intervento trainato nel rispetto delle condizioni e dei limiti stabiliti nel comma 3 del medesimo articolo 119, se eseguiti congiuntamente agli interventi trainanti e sempreché assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche o, ove non possibile il conseguimento della classe energetica più alta.

Si rileva infine che per effetto della modifica apportata al comma 1 del citato articolo 119 da parte della legge di bilancio 2021, nell'ambito degli interventi "trainanti" - finalizzati all'efficienza energetica ammessi al *Superbonus* - rientrano anche gli interventi per la coibentazione del tetto «*senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente*» (cfr. articolo 1, comma 66, lettera. a), n. 2), della legge n. 178 del 2020).

Pertanto, a seguito della modifica normativa sopra riportata riferibile all'ambito applicativo della norma e, nel presupposto che la condizione di intervenire su più del 25 per cento della superficie disperdente sia raggiunta con la coibentazione delle superfici che, nella situazione ante intervento, delimitano il volume riscaldato verso

l'esterno, vani freddi o terreno, si ritiene che, con riferimento al caso di specie, possano rientrare nel *Superbonus* anche gli interventi di coibentazione del tetto prospettati dall'Istante.

Resta inteso che, l'importo massimo di detrazione spettante andrà suddiviso tra i soggetti detentori o possessori dell'immobile che partecipano alla spesa in ragione dell'onere da ciascuno effettivamente sostenuto e documentato.

Per completezza si rileva che per gli ulteriori requisiti di accesso al *Superbonus* nonché della misura della detrazione spettante che non sono oggetto della presente istanza di interpello, si rimanda alla citate circolari n. 24/E e 30/E del 2020.

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)