



OGGETTO: Interpello n. 913-1244/2020
Articolo 11, comma 1, lett.a), legge 27 luglio 2000, n.212
XXXXXXXXXXXX
Codice Fiscale XXXXXXXXXX
Istanza presentata il 26/10/2020

Con l'interpello specificato in oggetto e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'istante XXXXXX riferisce che nel 
, sono state avviate le procedure di valutazione per
la fattibilità e l'esecuzione di interventi rientranti nell'art. 119 del DL n. 34 del 2020.

In particolare il condominio intende procedere ad effettuare interventi sia di
isolamento termico delle superfici opache verticale e orizzontali, nel rispetto del
vincolo del 25% della superficie disperdente lorda, sia di sostituzione dell'impianto di
climatizzazione invernale esistente per le parti comuni dell'edificio con un impianto

centralizzato che abbia un'efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013. Lo stesso condominio è composto da 11 interni tutti intestati a contribuenti persone fisiche e per la maggior parte (8 su 10) destinati ad abitazione principale. Posto che per le agevolazioni citate la norma prevede dei limiti di spesa, l'istante chiede quali siano le modalità di calcolo dell'importo massimo ammesso alle agevolazioni di cui trattasi, e quale sia il limite massimo di spesa, riferibile alle parti comuni, attribuibile all'unità immobiliare di sua proprietà .

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che in riferimento agli interventi di isolamento termico il limite totale agevolabile sarà pari a Euro 420.000,00 diviso in base alla tabella millesimale di riferimento determinato con calcolo marginale rispetto le unità immobiliari, ovvero la sommatoria di un importi pari a Euro 50.000,00 per la prima unità immobiliare, Euro 40.000,00 per 7 unità immobiliari (dalla 2° alla 8° comprese) ed Euro 30.000,00 per le restanti 3 unità immobiliari (dalla 9° fino alla 11° comprese). In riferimento agli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione il limite totale agevolabile sarà pari a Euro 205.000,00 diviso in base alla tabella millesimale di riferimento determinato con calcolo marginale rispetto le unità immobiliari, ovvero la sommatoria di un importo pari a Euro 20.000,00 per le prime 8 unità immobiliari ed Euro 15.000,00 per le restanti 3 unità immobiliari.

Ciò considerato, a parere dell'istante, il limite massimo di spesa da ripartire in base alle tabelle millesimali dovrà essere calcolato con metodo marginale rispetto il numero delle singole unità immobiliari componenti il condominio riconoscendo in capo allo scrivente un importo massimo pari a Euro 625.000,00 diviso la quota

millesimale di competenza riconosciuta per gli interventi di cui trattasi.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Preliminarmente si evidenzia che il presente parere non implica né presuppone un giudizio sulla sussistenza dei requisiti tecnici e dei presupposti richiesti dalla normativa ai fini del conseguimento dei benefici fiscali di cui all'art. 119 del DL n. 34 del 2020 (tra l'altro non oggetto della presente istanza), restando fermo ogni potere di controllo sul punto da parte dell'amministrazione finanziaria.

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) 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 nonché, infine, per il restauro delle facciate esterne degli edifici (cd. bonus facciate) di cui all'articolo 1, commi da 219 a 223 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di Bilancio 2020).

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 alla applicazione delle agevolazioni in commento, sono stati forniti chiarimenti con la Guida dell'Agenzia delle entrate di luglio 2020 "Superbonus al 110%", con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione 28 settembre 2020 n. 60 e, da ultimo, con la circolare 22 dicembre 2020, n. 30/E a cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

Sotto il profilo oggettivo, con la richiamata circolare 8 agosto 2020, n. 24/E è stato precisato che, 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:

- su parti comuni di edifici residenziali in "condominio" (sia trainanti, sia trainati);
- su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);
- su unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati); nonché
- su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo trainati).

In merito all'ammontare complessivo delle spese per interventi di isolamento termico su cui calcolare il Superbonus, come anche riportato nella circolare n. 24 del

2020 par.2.1.1, esso è pari a :

"€ 50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti site all'interno di edifici plurifamiliari;

€ 40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da due a otto unità immobiliari;

€ 30.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da più di otto unità.

Ciò implica che, ad esempio, nel caso in cui l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 530.000 euro, calcolato moltiplicando 40.000 euro per 8 (320.000 euro) e 30.000 euro per 7 (210.000 euro)."

In relazione alla sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni degli edifici in condominio *"La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore ai seguenti importi:*

€ euro 20.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari;

€ euro 15.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Ciò implica che, ad esempio, nel caso in cui sia l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 265.000 euro, calcolato moltiplicando 20.000 euro per 8 (160.000 euro) e 15.000 euro per 7 (105.000 euro)"(cfr. circolare n. 24 del 2020 par. 2.1.2).

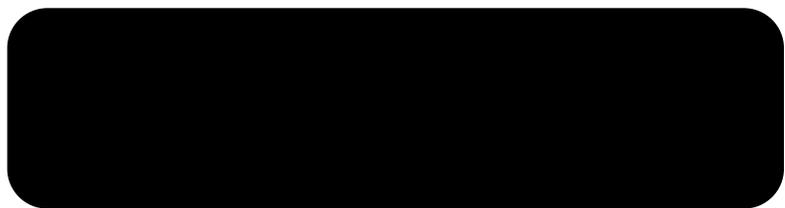
Nel caso in esame, in relazione agli interventi di isolamento termico su un condominio di 11 unità immobiliari come riferito dall'istante, il Superbonus sarà calcolato su un ammontare complessivo delle spese pari a 410.000 euro (40.000 euro per 8 unità e 30.000 euro per 3 unità). L'ammontare massimo delle spese relative agli

interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione sulle parti comuni del condominio in esame sarà pari a 205.000 euro (20.000 euro per 8 unità e 15.000 euro per 3 unità).

Per i massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento si rinvia all'allegato A, punto 13 del Decreto MISE dell'8 agosto 2020.

La predetta circolare n. 24 del 2020 altresì chiarisce che nel caso di interventi realizzati su parti comuni di edifici in condominio per i quali il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, l'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono. Ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà (o ai diversi criteri applicabili, ai sensi degli artt. 1123 e seguenti del Codice civile ed effettivamente rimborsata al condominio) anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare (cfr. circolare n- 24 del 2020 pag. 31).

Relativamente alle caratteristiche tecniche degli interventi di isolamento termico sugli involucri e di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni, si rinvia alla citate circolari n. 24/E del 2020 e n. 30 del 2020 dove sono illustrati i chiarimenti volti a definire in dettaglio l'ambito degli interventi agevolati e, in generale, gli adempimenti a carico degli operatori.

A large black rectangular redaction box covering the signature area.

(firmato digitalmente)