

**Risposta n. 809/2021**

**OGGETTO:** Superbonus - interventi antisismici e di efficientamento energetico realizzati mediante demolizione e ricostruzione di un edificio che costituisce un "condominio minimo" - 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* è proprietaria di due immobili (categoria A/2 e C/6) siti in un condominio del quale fanno parte altri 3 immobili (categoria A/2, C/2 e C/6) di proprietà del marito. La superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio è superiore al 50%.

L'*Istante*, congiuntamente al marito, intende effettuare la demolizione e ricostruzione dell'intero edificio, rientrante nella "*ristrutturazione edilizia*" ex articolo 3, comma 1, lettera d), del d.P.R. n. 380 del 2001, realizzando interventi di isolamento termico dell'involucro dell'edificio nonché antisismici usufruendo dell'agevolazione prevista dall'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (*Superbonus*) per lavori "*trainanti*" di cui, rispettivamente, ai commi 1, lettera a), e 4 del medesimo articolo, oltre alla sostituzione dell'impianto termico condominiale quale intervento "*trainato*".

Precisa, altresì, che entrambi i condomini intendono cedere il credito spettante e che trattandosi di un "*condominio minimo*" non è stato richiesto un codice fiscale né è stato nominato un amministratore, ma è stata sottoscritta una scrittura privata con la quale si prevede che le spese verranno sostenute da ciascun condòmino nella misura del 50% del totale e che l'*Istante* provvederà ad effettuare gli adempimenti necessari.

Con documentazione integrativa, l'*Istante* ha precisato che gli immobili accatastati in categoria A e il vano scale condominiale sono dotati di impianto di riscaldamento funzionante con caldaia a metano e che al termine dei lavori saranno dotati di un nuovo impianto di riscaldamento condominiale con caldaia alimentata da biomasse combustibili. Tanto premesso, l'*Istante* chiede:

1. se in relazione all'effettuazione dei pagamenti, la frase "*ai fini della fruizione del beneficio, può essere utilizzato il codice fiscale del condòmino che ha effettuato i connessi adempimenti*" contenuta nella circolare 7/E del 2021, debba essere intesa nel senso che i pagamenti possono essere effettuati da ciascun condòmino direttamente al fornitore per la propria quota, eventualmente con fatture intestate al singolo condòmino (e in tal caso ognuno di essi indicherà il proprio codice fiscale), o debbano obbligatoriamente essere effettuati da un condòmino incaricato a cui saranno intestate le fatture dei fornitori e ciò anche nel caso di cessione del credito o sconto in fattura. Il chiarimento è richiesto in quanto sempre nella citata circolare 7/E è previsto che "in assenza del codice fiscale del condominio, i contribuenti, per beneficiare della detrazione per gli interventi edilizi realizzati su parti comuni di un condominio minimo per la quota di spettanza, possono inserire nei modelli di dichiarazione le spese sostenute utilizzando il codice fiscale del condòmino che ha effettuato il relativo bonifico. Ogni condòmino che ha eseguito il bonifico per la propria quota di competenza deve riportare in dichiarazione il proprio codice fiscale";

2. quale sia il limite di spesa ammesso al *Superbonus* con riferimento all'intervento "*trainato*" di sostituzione dell'impianto di riscaldamento condominiale con un nuovo impianto condominiale alimentato da biomasse combustibili;

3. se l'intervento di installazione di grate alle finestre possa essere considerato di completamento degli altri interventi agevolabili, considerato che nell'immobile originario sono presenti delle grate alle finestre solo del piano terra, ma non anche al primo piano oppure devono essere considerati come "*lavori finalizzati alla prevenzione del rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi*" a fronte dei quali spetterebbe la detrazione di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lett. f) del TUIR e se, in tale caso se sia possibile cedere il credito corrispondente a tale detrazione.

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

L'*Istante* propone le seguenti soluzioni:

- in merito al quesito n. 1, ritiene che ciascun condòmino possa indifferentemente pagare la propria quota al fornitore o incaricare uno di essi ad effettuare il pagamento del totale. Resta fermo che in entrambi i casi i pagamenti devono essere eseguiti con bonifico su cui le banche, Poste Italiane SPA nonché gli istituti di pagamento applicano la ritenuta d'acconto di cui all'articolo 25 del decreto legge n. 78 del 2010;

- in merito al quesito n. 2, in linea con la risposta 4.4.5 della circolare 30/E del 2020, ritiene che, per l'intervento "*trainato*" di sostituzione dell'impianto termico concorrono alla determinazione della spesa massima ammissibile anche le pertinenze dell'edificio, a nulla rilevando che le stesse non siano servite dall'impianto termico;

- in merito al quesito n. 3 ritiene che le spese per l'installazione delle grate alle finestre del piano terra, in quanto presenti anche nell'edificio originario, possano essere considerate "*costi strettamente collegati al completamento dell'intervento*", mentre qualora siano installate grate al piano superiore, non presenti originariamente, le relative spese rientrano nella detrazione di cui al citato articolo 16-*bis* del TUIR.

### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. "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 modificazioni dalla legge 1° luglio 2021, n. 101, dall'articolo 33, comma 1, del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77 convertito con modificazioni 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 medesimo decreto Rilancio, modificato da ultimo dal citato articolo 1, comma 1 del decreto legge n. 157 del 2021 (in corso di conversione), stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi indicati nel comma 2 del predetto articolo 121 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. Ai sensi del comma 7-bis del citato articolo 121, l'opzione può essere esercitata anche con riferimento alle spese sostenute nel 2022 per gli interventi, di cui all'articolo 119 del decreto Rilancio, ammessi al *Superbonus*.

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, 12 ottobre 2020, prot. n. 326047, 22 febbraio 2021, prot. n. 51374, 30 marzo 2021, prot. n. 83933, 20 luglio 2021, prot. 196548, 12 novembre 2021 prot. n. 312528 e del 1° dicembre 2021 prot. n. 340450.

Con riferimento all'applicazione di tali agevolazioni, 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 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>.

Tanto premesso, con riferimento al quesito n. 1 concernente la possibilità per i

condòmini di un condominio minimo di pagare indifferentemente ognuno la propria quota al fornitore (con fatture intestate ai singoli condòmini) o di incaricare uno di essi di effettuare il pagamento del totale (con fatture intestate al condòmino incaricato) si precisa quanto segue.

Con la citata circolare n. 24/E del 2020 è stato ricordato che nel caso di un edificio composto da un numero non superiore a otto condomini (cd. "*condominio minimo*") risultano, comunque, applicabili le norme civilistiche sul condominio, fatta eccezione degli articoli che disciplinano, rispettivamente, la nomina dell'amministratore (nonché l'obbligo da parte di quest'ultimo di apertura di un apposito conto corrente intestato al condominio) e il regolamento di condominio (necessario in caso di più di dieci condomini).

Pertanto, al fine di beneficiare del *Superbonus*, per i lavori realizzati sulle parti comuni, i condòmini che, non avendone l'obbligo, non abbiano nominato un amministratore non sono tenuti a richiedere il codice fiscale e possono utilizzare il codice fiscale del condòmino che ha effettuato i connessi adempimenti. Resta fermo che è necessario, comunque, dimostrare che gli interventi sono effettuati su parti comuni dell'edificio.

Nel caso di specie, considerato che non è stato richiesto il codice fiscale del condominio minimo, le fatture devono essere emesse nei confronti del condòmino, o di entrambi i condòmini, che effettua, ovvero effettueranno anche i correlati adempimenti. Si fa presente che, come ribadito, da ultimo, con la circolare n. 7/E del 2021, con riferimento alle detrazioni attualmente disciplinate dai citati articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013, tali detrazioni spettano anche a colui che non risulti intestatario del bonifico e/o della fattura nella misura in cui abbia effettivamente sostenuto le spese, a prescindere dalla circostanza che il bonifico sia stato o meno ordinato da un conto corrente cointestato con il soggetto che risulti, invece, intestatario dei predetti documenti. Ai fini della detrazione è, tuttavia, necessario che i documenti di spesa siano appositamente integrati con il nominativo del soggetto che ha sostenuto

la spesa e con l'indicazione della relativa percentuale. Tali integrazioni devono essere effettuate fin dal primo anno di fruizione del beneficio, essendo esclusa la possibilità di modificare nei periodi d'imposta successivi la ripartizione della spesa sostenuta. I medesimi principi si rendono applicabili anche ai fini del *Superbonus*.

Ciascun condòmino, inoltre, indipendentemente dalla scelta operata dall'altro, potrà decidere di beneficiare direttamente della detrazione nella propria dichiarazione dei redditi, o di optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito ai sensi del citato articolo 121 del decreto Rilancio.

Relativamente al quesito n. 2, concernente l'individuazione del limite di spesa ammesso al *Superbonus* per l'intervento "*trainato*" di sostituzione della caldaia di riscaldamento condominiale con una alimentata da biomasse combustibili, si precisa che tale intervento è ammesso al *Superbonus* solo se eseguito congiuntamente ad un intervento finalizzato all'efficienza energetica "*trainante*" (nel caso di specie, l'isolamento termico dell'involucro esterno dell'edificio) e sempreché gli interventi assicurino nel loro complesso il miglioramento di due classi energetiche, oppure, ove non 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 d.lgs. n. 192 del 2005, prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata e a condizione che i lavori siano effettivamente conclusi (cfr. risoluzione n. 60/E del 2020). Con riferimento alla condizione richiesta dalla norma che, ai fini dell'applicazione dell'aliquota più elevata, gli interventi "*trainati*" siano effettuati congiuntamente agli interventi "*trainanti*" ammessi al *Superbonus*, nella citata circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato che tale condizione si considera soddisfatta se le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti. Ciò implica che, ai fini dell'applicazione del *Superbonus*, le spese sostenute per gli interventi "*trainanti*" devono essere effettuate nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione, mentre le spese per gli

interventi "*trainati*" devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi "*trainanti*".

Come chiarito con la citata circolare n. 30/E del 2020, per quanto riguarda la spesa massima ammissibile nel caso di interventi trainati finalizzati al risparmio energetico, le norme di riferimento in taluni casi individuano un limite massimo di detrazione spettante, in altri un limite massimo di spesa ammesso alla detrazione.

Poiché il citato comma 2 dell'articolo 119 del decreto Rilancio stabilisce che per i predetti interventi "*trainati*" l'aliquota del 110 per cento si applica "*nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica, dalla legislazione vigente*", nel caso in cui la norma preveda un ammontare massimo di detrazione, per determinare l'ammontare massimo di spesa ammesso al *Superbonus* occorre dividere la detrazione massima ammissibile prevista nelle norme di riferimento per l'aliquota di detrazione espressa in termini assoluti cioè: detrazione massima diviso 1,1.

Pertanto, con riferimento alla sostituzione dell'impianto di riscaldamento con un generatore di calore alimentato da biomasse combustibili a servizio dell'edificio, considerato che il citato articolo 14, comma 2-*bis*, del decreto legge n. 63 del 2013 stabilisce per tale intervento un ammontare massimo di detrazione spettante pari a 30.000 euro, il limite di spesa ammesso al *Superbonus*, è pari a 27.273 euro ed è commisurato all'intervento effettuato sull'edificio.

Infine, con riferimento al quesito n. 3, concernente la detrazione spettante per le spese sostenute per l'installazione delle grate, si fa presente che, con la citata circolare n. 30/E del 2020, è stato ribadito che il *Superbonus* spetta anche per gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi agevolabili, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato. Nei limiti di spesa previsti dalla norma per ciascun intervento, pertanto, il *Superbonus* ammette, in linea di principio, anche i costi strettamente collegati alla realizzazione e al completamento dell'intervento agevolato. L'individuazione delle spese connesse deve



essere effettuata da un tecnico abilitato che, in base a quanto stabilito dal comma 13 del citato articolo 119 del decreto Rilancio, ai fini del *Superbonus*, attesta non solo la rispondenza degli interventi ai requisiti richiesti dalla norma, ma anche la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Pertanto, nel caso di specie, l'*Istante* potrà fruire del *Superbonus* anche relativamente alle spese sostenute per l'installazione delle grate qualora il tecnico abilitato attesti che le stesse sono collegate alla realizzazione e al completamento degli interventi agevolati.

In caso contrario, per tali spese l'*Istante* potrà eventualmente fruire, nel rispetto dei requisiti e nei limiti normativamente previsti, della detrazione di cui al citato articolo 16-*bis* comma 1 lettera f) del d.P.R. n. 917 del 1986 (TUIR). In tal ultimo caso si precisa, tuttavia, che relativamente a tale spesa non potrà essere esercitata l'opzione ai sensi dell'articolo 121, del decreto Rilancio in quanto l'intervento in questione non rientra tra quelli indicati nel citato comma 2 del medesimo articolo.

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 e fermo restando l'effettiva realizzazione degli interventi, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

**LA DIRETTRICE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**