

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
VIA XXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
xxxxxxxx@xxxxxxxxxxxx.it

OGGETTO: Interpello n. 909-1875/2021
Articolo 11, comma 1, lett.a), legge 27 luglio 2000, n.212
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Istanza presentata il 01/09/2021

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

QUESITO

"I richiedenti XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXX sono comproprietari, rispettivamente al 60% e 40%, di uno stabile sito in Via XXXXXXX XXXXXXX, XXXX (rif.catastali foglio XXX - particella XXX) composto da tre unità abitative A/3 (sub.catastali 1,3 e 4) e un box auto C/6 (sub.catastale n.2)

Tutte le quattro unità sono parte dello stesso edificio e condividono il tetto e le pareti comuni. Le tre unità A/3 presentano ingressi indipendenti accessibili dal

giardino comune, impianti di approvvigionamento del gas indipendenti, ciascuno munito di contatore, e impianti di climatizzazione invernale indipendenti. L'impianto idrico è in comune alle tre unità abitative. L'impianto elettrico è separato ma con unico contatore tra due unità (sub.1 e 4) mentre la terza unità A/3 (sub.3) con la relativa pertinenza C/6 (sub.2) condividono un contatore indipendente. In totale ci sono due contatori Enel per tutto l'edificio. Le tre unità abitative A/3 e il box auto C/6 sono tutti distintamente accatastati.

XXXXXX XXXXX, in qualità di comproprietario, intende effettuare lavori di ristrutturazione su due unità abitative A/3 (sub.1 e 4) mentre XXXXX XXXXXX, in qualità di comproprietaria, intende eseguire lavori di ristrutturazione sulla rimanente unità abitativa A/3 e relativa pertinenza C/6. Entrambi i comproprietari intendono demolire e ricostruire le unità eseguendo lavori di efficientamento sismico, isolamento termico, sostituzione degli impianti, sostituzione infissi e schermature solari, installazione di impianto fotovoltaico e sistemi di accumulo di energia. Si prevede un miglioramento di più di due classi energetiche ed efficientamento sismico con un miglioramento di più di due classi sismiche. Al termine dei lavori le tre unità abitative verranno fuse in una singola unità A/3 con la relativa pertinenza C/6. L'edificio si trova in zona climatica D e zona sismica 2.

A tal fine si richiedono delucidazioni riguardo i seguenti punti:

1. secondo la normativa vigente, quali sono le scadenze entro le quali effettuare lavori detraibili ai sensi della normativa vigente in tema di superbonus 110%?

2. il limite delle due unità immobiliari citato al comma 10 dell'art.119 del DL 34/2020, modificato dalla legge di bilancio 2021 (legge 178/2020) nel caso sopra descritto si riferisce a ciascuna persona fisica anche nel caso di unità immobiliari in comproprietà?"

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

"I sottoscritti ritengono che il caso prospettato debba essere risolto nel seguente modo:

- relativamente al punto 1), alla luce della Legge di Bilancio 2021 (L 178/2020), che stabilisce nuove scadenze per il completamento dei lavori, lo stabile si configura come edificio da due a quattro unità immobiliari possedute da una sola persona fisica o in comproprietà e quindi rientrano nelle spese agevolabili quelle effettuate e pagate fino al 31.12.2022 purché al 30.06.2022 sia stato effettuato il 60% dei lavori

- relativamente al punto 2) ritengono che il limite stabilito dal comma 10 dell'art.119 del DL n.34 sia da riferirsi a ciascuna persona fisica e che quindi ciascun comproprietario possa considerare due massimali di spesa per gli interventi eseguiti sulle singole unità immobiliari.

E pertanto ritengono di dover adottare il seguente comportamento:

1. entrambi i cointestatari ritengono di poter detrarre al 110% tutte le spese per interventi trainati e trainanti sostenute fino al 30.06.2022 e le spese sostenute dal 01.07.2022 al 31.12.2022 nel caso in cui al 30.06.2022 siano stati completati almeno il 60% dei lavori;

2. al fine del calcolo delle detrazioni, ritengono di poter considerare i seguenti massimali:

- in relazione agli interventi antisismici, ritengono di poter considerare i seguenti massimali: unità immobiliari dell'edificio, incluse le pertinenze, ovvero le tre unità A/3 e la pertinenza C/6 (quattro in totale)

- in relazione agli interventi di efficientamento energetico consistenti, ovvero l'isolamento termico, Euro 40.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio, incluse le pertinenze, ovvero le tre unità A/3 e la pertinenza C/6 (quattro

in totale)

- in relazione agli interventi di efficientamento energetico relativi alle singole unità ovvero la sostituzione impianti di climatizzazione, sostituzione serramenti e schermature, installazione fotovoltaico e sistemi di accumulo, un totale di n.3 massimali per ciascun intervento, relativi alle tre unità abitative A/3, suddivisi tra i due comproprietari rispettando il massimo di due unità abitative per persona fisica".

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Si prendono qui di seguito in esame i due quesiti posti dall'Istante.

Edificio costituito da tre unità abitative e una unità pertinenziale, in comproprietà indivisa tra due persone fisiche: scadenza attualmente prevista per l'agevolazione superbonus

Si concorda parzialmente con la soluzione proposta.

Il comma 8-bis dell'art.119 DL 34/2020 prevede quanto segue: *"Per gli interventi effettuati dalle persone fisiche 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. Per gli interventi effettuati dai condomini di cui al comma 9, lettera a), la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.*

Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera c), per i quali alla data del 30 giugno 2023 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 2023."

Il comma 8-bis dell'art.119 DL 34/2020, al primo capoverso, stabilisce dunque il

termine di vigenza del superbonus per gli interventi eseguiti dalle due tipologie di soggetti ora previste dalla lett.a comma 9 art.119 DL 34/2020:

1. condomini. Il riferimento è necessariamente agli interventi - trainanti e trainati - sulle parti comuni; gli unici che possono essere eseguiti e gestiti dal condominio;

2. persone fisiche proprietarie/comproprietarie di fabbricati composti da più unità immobiliari (al massimo quattro). Si tratta di una fattispecie introdotta dalla Legge di Bilancio 2021, in sostanziale assimilazione al condominio ai fini del superbonus. Come nel caso precedente, pertanto, si ritiene che il riferimento sia ad interventi - trainanti e trainati - sulle parti comuni.

In definitiva, a parere della scrivente l'Istante potrà usufruire del superbonus, in base alla normativa ad oggi vigente, e ovviamente in presenza di tutti i requisiti di legge:

- per gli interventi trainanti e trainati sulle parti comuni dell'edificio: in relazione alle spese sostenute fino al 30.06.2022; ed anche in relazione alle spese sostenute dal 01.07.2022 al 31.12.2022 nel caso in cui al 30.06.2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60%;

- per gli interventi trainati sulle singole unità immobiliari: in relazione alle spese sostenute fino al 30.06.2022.

Per completezza si ricorda che le spese per gli interventi trainanti devono essere effettuate nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione; 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 (si veda ad esempio: Circolare n.30/2020 punto 4.2.2).

Dall'interpretazione sopra indicata, in riferimento al termine di vigenza del superbonus per i condomini e fattispecie assimilata, discende un "disallineamento" tra

gli interventi sulle parti comuni e gli interventi sulle singole unità immobiliari del medesimo edificio. Pur comprendendosi le problematiche di carattere operativo che ne potrebbero derivare, evidenziate in più occasioni anche dalla stampa specializzata, si ritiene che l'attuale dettato normativo non consenta di giungere a diversa conclusione. La questione peraltro è stata recentemente sollevata in sede parlamentare, e ciò conferma la necessità - per una eventuale diversa soluzione - di un intervento legislativo (Atto Camera - Mozione 1/00547 presentata il 18.11.2021, dove per quanto qui interessa si richiede di *"esplicitare anche mediante apposite iniziative normative, che negli interventi effettuati dai condomini e dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera a), dell'articolo 119, del decreto-legge n. 34 del 2020, siano compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio"*).

Si suggerisce in ogni caso di seguire l'iter di approvazione della legge di Bilancio 2022, che per alcune fattispecie potrebbe prevedere una proroga della durata del superbonus.

Edificio costituito da tre unità abitative e una unità pertinenziale, in comproprietà indivisa tra due persone fisiche: dubbi interpretativi sul limite di "due unità immobiliari" previsto dal comma 10 art.119 DL 34/2020

Si concorda con la soluzione proposta dall'Istante. Il limite di "due unità immobiliari" previsto dal comma 10 art.119 DL 34/2020 - in riferimento agli interventi di cui ai commi da 1 a 3 art.119 DL 34/2020 sulle singole unità immobiliari - è sempre relativo alla persona fisica, non agli immobili. In altre parole, il suddetto limite:

- non significa che di tutte le unità immobiliari di cui un soggetto è proprietario/comproprietario o comunque "avente titolo" ai fini dell'agevolazione, solo due possono essere oggetto di interventi in superbonus;

- bensì significa che ogni persona fisica può usufruire del superbonus per le

spese sostenute al massimo su due unità immobiliari.

Si veda sul punto la Risposta n.16/2021, pubblicata sul sito internet Agenzia Entrate, alla sezione interpellati.

Ulteriori chiarimenti sono stati inoltre recentemente forniti con Risposta ad interrogazione parlamentare 5-06630 del 15.09.2021 (Commissione Finanze alla Camera), proprio in riferimento al caso dei comproprietari: *"Gli Onorevoli interroganti chiedono in primis di sapere «se, in caso di demolizione e ricostruzione di un immobile, un soggetto proprietario al 50 per cento che ha già utilizzato l'agevolazione del Superbonus per la riqualificazione energetica di altri due immobili, possa aver comunque diritto all'agevolazione per la riqualificazione energetica di un ulteriore immobile ovvero se l'altro proprietario al 50 per cento possa comunque cumulare l'agevolazione, al fine di non perdere la possibilità di fruire del beneficio». In proposito, il comma 10 dell'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, prevede che per le persone fisiche il Superbonus si applichi limitatamente agli interventi di efficienza energetica realizzati su un numero massimo di due unità immobiliari. Tale limitazione non opera, invece, con riferimento alle spese sostenute per gli interventi finalizzati al risparmio energetico effettuati sulle parti comuni dell'edificio, nonché per gli interventi antisismici.*

Si precisa che la predetta limitazione non è correlata agli immobili oggetto degli interventi, bensì ai contribuenti interessati dall'agevolazione. Pertanto, nel caso rappresentato di un soggetto che ha già utilizzato l'agevolazione per la riqualificazione energetica di due immobili, lo stesso non potrà fruire del Superbonus con riferimento ad interventi di riqualificazione energetica realizzati su un altro immobile di cui è comproprietario al 50 per cento.

L'altro comproprietario potrà fruire del Superbonus, in relazione alle spese sostenute, qualora non abbia, a sua volta, già fruito dell'agevolazione per interventi di

efficienza energetica realizzati su altre due unità immobiliari."

Il presente parere viene reso sulla base della situazione di fatto che l'Istante descrive, e non implica un giudizio sul rispetto dei restanti requisiti - non oggetto di interpello - previsti per la spettanza dell'agevolazione trattata. Su tutto ciò rimane fermo ogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria.

IL DIRETTORE REGIONALE

ROSSELLA ORLANDI

(firmato digitalmente)