

Risposta n. 448/2021

OGGETTO: Superbonus- Fondazione ONLUS - interventi di recupero del patrimonio edilizio, di adozione di misure antisismiche, di efficienza energetica, di recupero della facciata su edifici di proprietà della Fondazione. Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34

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

QUESITO

La Fondazione istante (nel prosieguo, anche Fondazione), soggetto di diritto privato iscritto all'anagrafe delle ONLUS, fa presente di essere un ente benefico che ha come scopo esclusivo lo svolgimento di attività di solidarietà sociale attuata procurando, per "miti" canoni mensili, case di abitazione ai cittadini in condizioni di indigenza.

La Fondazione è proprietaria di alloggi che utilizza per le proprie finalità istituzionali e tali unità immobiliari (ciascuna autonomamente accatastata) sono comprese in 28 edifici di proprietà della Fondazione.

Ciò premesso, la Fondazione fa presente che intende eseguire interventi di riqualificazione del proprio patrimonio edilizio, ed in particolare interventi di:

a) recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b), del TUIR;

b) efficienza energetica di cui all'articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 e di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020;

c) adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013 e di cui al comma 4 dell'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020;

d) recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui all'articolo 1, commi 219 e 220, della legge 27 dicembre 2019, n. 160.

L'*Istante* precisa che più in generale si tratterà di interventi rientranti fra quelli elencati all'articolo 119, commi 1 e 2, del decreto legge n. 34 del 2020, da eseguirsi (eventualmente anche congiuntamente agli interventi di cui ai commi 5 e 6 della medesima norma) con modalità tali da determinare il rispetto delle condizioni di miglioramento di classe energetica previste dal comma 3.

In sede di documentazione integrativa, viene precisato che la Fondazione è un ente non commerciale, che gli interventi consisteranno nell'isolamento termico degli edifici (intervento trainante) ai sensi dell'art. 119, comma 1, del decreto legge n. 34 del 2020 e nella eventuale sostituzione degli infissi (intervento trainato), ai sensi del successivo comma 2, e che la gestione degli immobili avviene "secondo i rigidi criteri di assegnazione tipici degli IACP" e che il patrimonio della Fondazione è destinato a finalità assistenziali.

La Fondazione chiede, pertanto, di potere accedere al *Superbonus*, fruendo del maggior termine di intervento previsto per le IACP, nonostante la stessa "*risulta essere unica proprietaria di edifici composti da più unità immobiliari assegnate ad una pluralità di conduttori*" e gli edifici, oggetto degli interventi, non sono costituiti in "condominio" secondo la disciplina civilistica prevista.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene applicabili le disposizioni di cui agli articoli 119 e 121 del

decreto Rilancio, a prescindere dall'esistenza di una pluralità di proprietari, posto che dette unità sono possedute e gestite da un ente che ha natura soggettiva di ONLUS e che è assimilabile agli IACP, avendo - rispetto a tali ultimi istituti - le medesime finalità sociali di pubblica utilità. Stante la detta assimilazione soggettiva agli IACP di cui alla lettera c), comma 9, dell'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020, la Fondazione ritiene che l'agevolazione spetti in relazione alle «*spese, documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° gennaio 2022 al 30 giugno 2022*» (art. 119, comma 3 *bis*), beneficiando quindi del maggior termine di intervento rispetto agli altri soggetti.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito "*decreto Rilancio*"), convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, come modificato dal decreto legge 14 agosto 2020, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 ottobre 2020, n. 126 e dalla legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021), disciplina la detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022, stabilita nella misura del 110 per cento delle spese stesse 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*) effettuati su unità immobiliari residenziali.

Per gli interventi effettuati su edifici in condominio e su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, di unico proprietario o in comproprietà tra più persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, 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.

La possibilità di accedere al *Superbonus* anche per le spese sostenute nel 2022, ai sensi dell'articolo 1, comma 74 della citata legge di bilancio 2021, resta subordinata alla definitiva approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea.

Per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2021, la detrazione è ripartita in cinque quote annuali di pari importo, mentre per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo.

Le disposizioni in materia di *Superbonus* 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.

Come precisato nella predetta circolare n. 24/E del 2020, ai sensi del citato articolo 119 del decreto Rilancio, il *Superbonus* spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici, indicati nel comma 1 del predetto articolo 119 del decreto Rilancio, (cd. interventi "trainanti") nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (cd. interventi "trainati"), indicati nei commi 2, 5, 6 e 8 del medesimo articolo 119, effettuati su:

- parti comuni di edifici residenziali in "condominio"(sia trainanti, sia trainati);
- 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);
- singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici

in condominio (solo trainati).

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione, prima dell'entrata in vigore della legge di bilancio 2021, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione 28 settembre 2020, n. 60/E e con la circolare 22 dicembre 2020, n. 30/E a cui si rinvia per una completa disamina degli aspetti di carattere generale della normativa in esame.

In relazione alle questioni interpretative poste dai contribuenti in merito alla disciplina agevolativa in questione, sono state inoltre pubblicate diverse risposte a istanze d'interpello consultabili nella pagina dedicata al *Superbonus* dell'agenzia delle entrate <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus>.

Con riferimento ai soggetti ammessi al *Superbonus*, il comma 9, lettera c), dell'articolo 119 del decreto *Rilancio* stabilisce che il *Superbonus* si applica anche agli interventi effettuati *«dagli istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, costituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing" per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica»*, per i quali la detrazione si applica alle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2022. Inoltre, ai sensi del comma 8-bis dell'articolo 119, *«per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera c), per i quali alla data del 31 dicembre 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 30 giugno 2023»*

Al riguardo, si fa presente che l'applicazione della citata disposizione normativa presuppone, quindi, l'esistenza dei seguenti requisiti:

a) soggettivo, essendo la stessa riservata, tra l'altro, agli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati;

b) oggettivo, riguardando interventi realizzati su immobili di proprietà dei

predetti Istituti autonomi ovvero gestiti per conto dei Comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

Nel caso in esame, detti requisiti non appaiono rispettati. In particolare, come precisato dallo stesso *Istante*, "*non rientrano tra gli scopi statutari della Fondazione la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica*", nonché "*l'acquisizione di immobili da destinare all'edilizia residenziale pubblica*".

Pertanto, in base a quanto rappresentato dallo stesso *Istante*, si ritiene che lo stesso non possa fruire del maggior termine previsto per il *Superbonus*, per i soggetti di cui al citato comma 9, lett. c) dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*.

Con riferimento ai soggetti ammessi al *Superbonus*, la circolare 22 dicembre, n. 30/E ha chiarito che nel comma 9, lettera d-*bis*), dell'articolo 119 del *decreto Rilancio* viene stabilito che l'agevolazione si applica, tra l'altro, agli interventi effettuati dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS) di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460, dalle organizzazioni di volontariato (OdV) iscritte nei registri di cui alla legge 11 agosto 1991, n. 266, dalle associazioni di promozione sociale (APS) iscritte nei registri nazionali, regionali e delle province autonome di Trento e Bolzano previsti dall'articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 383.

Per detti soggetti (ONLUS, OdV e APS), non essendo prevista alcuna limitazione espressa, il beneficio spetta per tutti gli interventi agevolabili, indipendentemente dalla categoria catastale, fermo restando l'esclusione di cui al citato comma 15-bis dell'articolo 119, e dalla destinazione dell'immobile oggetto degli interventi medesimi. Come chiarito dalla circolare 30/E del 2020, non opera neanche la limitazione contenuta nel comma 10 del medesimo articolo 119 in merito alla possibilità di fruire del *Superbonus* limitatamente a due unità immobiliari, in quanto tale disposizione riguarda solo le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni. Per le ONLUS, le OdV e le APS il beneficio spetta indipendentemente dalla circostanza che l'edificio sia o meno costituito in condominio.

Pertanto, il *Superbonus* spetta anche con riferimento ad interventi realizzati su edifici composti anche da più unità immobiliari di proprietà dei sopra richiamati soggetti.

A tal proposito, si precisa che l'individuazione del tetto massimo di spesa agevolabile va effettuata anche per tali soggetti, al pari di ogni altro destinatario dell'agevolazione, applicando le regole contenute nell'articolo 119, ovvero tenendo conto della "natura" degli immobili e del "tipo di intervento" da realizzare (circolare n. 30/E del 2020, par. 2.1.1). Pertanto, nel caso di un edificio costituito da diverse unità distintamente accatastate di proprietà dei suddetti soggetti si applicheranno i limiti di spesa previsti per gli edifici in condominio, mentre nel caso di edificio unico quelli previsti per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti.

La Fondazione istante, nel presupposto che siano rispettate tutte le condizioni previste per accedere al *Superbonus* (non oggetto di interpello), in quanto ONLUS, potrà tuttavia fruire del *Superbonus* entro il termine del 30 giugno 2022, come previsto per i soggetti che rientrano nella lettera d-*bis*) del citato comma 9, dell'articolo 119 del decreto Rilancio ed esercitare le opzioni previste dal comma 2, del medesimo articolo 121 del decreto Rilancio.

A tal riguardo, si fa presente che il Consiglio dei lavori pubblici, con un parere reso in data 2 febbraio 2021, ha precisato che:

- *"Resta fermo ... che la disciplina "ordinaria" del sismabonus ex articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, si applica in tutti gli altri casi esclusi dal Superbonus";*
- *"Con l'emanazione del "Super sismabonus" è stata introdotta una modifica al "Sismabonus" sostituendo le percentuali detraibili ivi previste con un'unica percentuale pari al 110% determinando così, in relazione all'ambito soggettivo previsto dal comma 9 dell'art. 119 del D.L. 34/2020, che nel periodo di valenza indicato all'interno dello stesso articolo 119 non sussisterebbe la possibilità di scegliere quale agevolazione applicare".*

Infine, anche se non è richiesto dall'*Istante*, con riferimento agli interventi di cui all'articolo 16-bis del TUIR, comma 1, lett. a) e b), si osserva che la corrispondente

detrazione spetta ai contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche, residenti o meno nel territorio dello Stato, che in base a un titolo valido possiedono o detengono immobili residenziali di qualsiasi categoria catastale e relative pertinenze, situati nel territorio dello Stato. Pertanto, le richiamate disposizioni non si applicano agli enti non commerciali.

Tali ultimi soggetti possono, invece, accedere, nei limiti e nei termini sopra riportati, alle detrazioni previste per gli interventi di efficienza energetica di cui all'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 (*ecobonus*), antisismici di cui all'articolo 16 del medesimo decreto legge n. 63 del 2013 (*sismabonus*), nonché di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti di cui all'articolo 1, comma 219 e 220, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, i cui chiarimenti sono stati forniti con la circolare 8 luglio 2020, n. 19/E, la circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E, la risoluzione 25 giugno 2020, n. 34/E e circolare n. 31 maggio 2007, n. 36/E a cui si rinvia.

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.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)

Risposta n. 453/2021

OGGETTO: Superbonus - valutazione del miglioramento di due classi energetiche per intervento di efficientamento energetico in condominio di volume inferiore a quello dell'edificio - Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio)

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

QUESITO

Il condominio istante amministra i volumi "A" e "B" facenti parte di un edificio comprendente anche il volume "C" non amministrato dallo stesso.

Il volume "A" è così costituito:

- ai piani secondo e terzo: unità residenziali ad uso abitativo, categoria catastale A;
- al piano primo: unità di categoria catastale A e D;
- al piano terra: unità di categoria catastale D (nel dettaglio, un istituto di credito).

Il volume "B" è costituito sia al primo piano che al piano terra da immobili di categoria D (appartenenti ad un istituto di credito). Quest'ultimo, titolare di una unità immobiliare di categoria catastale D/5, occupa il piano terra e primo di tutti i volumi "A", "B", "C" (tale unità immobiliare non è delimitata da alcuna parete divisoria).

L'*Istante* riferisce infine che:

- il corpo principale, volume "A", sarà oggetto di intervento di riqualificazione energetica del tetto e della parete sud;
- il corpo secondario, volume "B", sarà oggetto di intervento di riqualificazione energetica del tetto-piano di copertura.

I condòmini intendono usufruire dell'agevolazione "*Superbonus 110%*" per i lavori di efficientamento energetico sulle parti comuni condominiali sopra elencati, rientranti fra gli interventi "trainanti" ai sensi dell'articolo 119, comma 1, del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34.

Ciò considerato, il condominio istante chiede come debba procedere ai fini della valutazione del requisito del miglioramento di almeno due classi energetiche richiesto dalla normativa.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene corretto che, ai fini del requisito del miglioramento di due classi energetiche, vengano considerati "*i soli interventi sui volumi "A" e "B", che costituiscono condominio, sebbene collegati, ai piani terra e primo, con il volume "C"*".

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), nonché, da ultimo, dall'articolo 1, comma 3, del decreto legge 6 maggio 2021, n. 59 (in corso di conversione) e dall'articolo 33, comma 1, del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77 (anch'esso 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 nuove 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.

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione, 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>.

In particolare, per quanto di interesse, si rileva che nella predetta circolare n. 24/E del 2020 viene precisato che nell'ambito degli interventi "trainanti" finalizzati all'efficienza energetica, il *Superbonus* spetta, ai sensi del citato articolo 119, comma 1, lett. a) del decreto Rilancio, anche per le spese sostenute per «*interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che*

interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno».

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, ("non residenziale nel suo complesso"). Il *Superbonus* per interventi realizzati sulle parti comuni spetta solo ai possessori di unità immobiliari residenziali che potranno, peraltro, fruire del *Superbonus* anche per interventi cosiddetti "trainati" realizzati sui propri immobili, sempreché questi ultimi non rientrino tra le categorie catastali escluse (A/1, A/8 e A/9).

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).

Il comma 3 dell'articolo 119 del decreto Rilancio prevede che ai fini «*dell'accesso alla detrazione, gli interventi di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo devono rispettare i requisiti minimi previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni,*

dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e, nel loro complesso, devono assicurare, anche congiuntamente agli interventi di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio».

Il conseguimento, con gli interventi realizzati, del miglioramento di due classi energetiche ovvero, se ciò non risulti possibile in quanto, come precisato nella citata circolare n. 24/E del 2020, l'edificio è già nella penultima (terzultima) classe, il conseguimento della classe energetica più alta, deve essere dimostrato con l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) convenzionale, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

Con riferimento alle modalità con cui determinare tale miglioramento, non di competenza dell'agenzia delle entrate, si rinvia ai chiarimenti forniti da ENEA nel "*Vademecum APE Convenzionale*".

Nello specifico, il cosiddetto "APE convenzionale" ha la finalità di dimostrare il miglioramento di due classi energetiche ai fini della richiesta di incentivi *Superbonus*. Nel caso di edifici pluri-unità, contrariamente a quanto previsto per l'APE tradizionale, l'attestato convenzionale è redatto per l'intero edificio e non per la singola unità immobiliare, secondo le indicazioni contenute nel punto 12 dell'allegato A del decreto 06 agosto 2020 (c.d. "*requisiti Ecobonus*").

Nel caso di edifici composti da più unità immobiliari, bisogna distinguere, però, i seguenti casi:

a) incidenza residenziale > 50% riferita alla superficie catastale: si considerano nell'APE convenzionale tutte le unità immobiliari, di qualsiasi destinazione d'uso, dotate di impianto di climatizzazione invernale e le unità immobiliari sprovviste di impianto di climatizzazione invernale nelle quali è legittimo installarlo.

b) incidenza residenziale \leq 50% riferita alla superficie catastale: le unità immobiliari da considerare nell'APE convenzionale sono solo quelle residenziali, comprese anche le unità immobiliari sprovviste di impianto di climatizzazione invernale.

In entrambi i casi sopra riportati, le unità immobiliari sprovviste di impianti si prendono in considerazione, secondo quanto previsto nel punto 2.1 dell'allegato 1 del decreto 26 giugno 2015 "*Linee guida per la certificazione energetica*". Nell'APE convenzionale, inoltre, possono essere scorporate le unità immobiliari funzionalmente indipendenti e/o adibite ad attività commerciali non direttamente interessate dagli interventi di efficienza energetica, a seconda della percentuale di incidenza residenziale dell'edificio.

Tanto premesso, nel presupposto che l'edificio nella sua interezza sia costituito dai volumi "A", "B" e "C", si ritiene che l'*Istante*, nel rispetto di ogni altro requisito e condizioni normativamente previste che non sono oggetto della presente istanza di interpello, con riferimento ai lavori di efficientamento che andrà ad effettuare sui volumi A e B, dovrà valutare il rispetto del 25 per cento minimo della superficie disperdente lorda interessato dall'intervento, richiesto per usufruire del *Superbonus*, considerando l'edificio nella sua interezza (Volumi "A", "B" e "C").

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)

Risposta n. 455/2021

OGGETTO: Superbonus - Intervento di installazione e posa in opera di una piattaforma
- Articolo 119 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 che il coniuge è proprietaria di una unità immobiliare, facente parte di un edificio composto da quattro unità catastali a destinazione residenziale oltre ad accessori (cantine e garage). Lo stesso, inoltre

precisa che, *"è intenzione dei condomini eseguire interventi di miglioramento energetico del condominio con l'esecuzione della coibentazione termica delle pareti, che determina il miglioramento di classi energetiche dell'edificio, come stabilito dalla valutazione energetica eseguita. L'Istante, precisa inoltre che, alcuni condomini hanno intenzione di realizzare un nuovo impianto di elevazione in conformità al disposto della vigente norma sul superamento delle barriere architettoniche"*.

Ciò considerato l'*Istante* chiede " *se la realizzazione del nuovo elevatore, possa usufruire della detrazione fiscale del 110% se almeno uno dei proprietari, o degli inquilini, presenti nel condominio abbiano un età superiore ai 65 anni.*

In caso contrario, cioè se la detrazione spetta esclusivamente ai soggetti che

hanno un'età superiore ai 65 anni, si chiede se la data del compimento del sessantacinquesimo anno di età debba essere antecedente alla data del pagamento della fattura e comunque entro il 30.06.2022, oppure risulti necessario il compimento di tale età alla data di presentazione del titolo edilizio necessario per la realizzazione dell'ascensore".

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene che la detrazione possa essere usufruita da tutti i condomini che parteciperanno alla spesa indipendentemente dall'età dei singoli condomini, proprietari o conduttori, purché almeno uno dei soggetti abbia un'età superiore ai 65 anni e che tale età debba essere conseguita all'atto del primo pagamento eseguito da portare in detrazione."

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), nonché, da ultimo, dall'articolo 1, comma 3, del decreto legge 6

maggio 2021, n. 59 (in corso di conversione) e dall'articolo 33, comma 1, del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77 (anch'esso 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 nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le

deduzioni 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, come modificato dalla legge di bilancio 2021, inoltre, stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020, 2021 e 2022, spese rientranti nell'ambito di applicazione del *Superbonus* 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 dell'articolo 121 del *decreto Rilancio*, la possibilità di fruire dell'agevolazione fiscale in una delle predette modalità alternative alla detrazione, per le spese sostenute, vale anche per gli 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, nonché per gli interventi di recupero o restauro della facciata degli edifici, di installazione di impianti fotovoltaici e di installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

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. 326047/2020, 22 febbraio 2021, prot. 51374/2021. Gli adempimenti ivi previsti sono stati prorogati al 15 aprile 2021 dal provvedimento prot. n. 83933/2021 del 30 marzo 2021.

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione, 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. 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>.

Con riferimento al quesito rappresentato, concernente la possibilità di beneficiare dell'agevolazione Superbonus, relativamente all'intervento di installazione e posa in opera di una piattaforma elevatrice (intervento trainato),

da parte di tutti i condomini che partecipano alla spesa e, dunque, non solo da parte quelli di età superiore a 65 anni, si osserva quanto segue.

L'articolo 1, comma 66, lettera d) della legge di bilancio n. 178 del 2020, ha modificato il comma 2 dell'articolo 119 del decreto Rilancio, includendo tra gli interventi "trainati" anche gli *«interventi previsti dall'articolo 16 bis, comma 1, lettera e), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni»*.

Si tratta, in particolare, degli interventi *«finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla*

realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104». Nella

Circolare n. 19/E del 2020 è stato, al riguardo, precisato che le opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche possono essere realizzate sia sulle parti comuni che sulle singole unità immobiliari e che si riferiscono a diverse categorie di lavori quali, ad esempio, la sostituzione di finiture (pavimenti, porte, infissi esterni, terminali degli impianti), il rifacimento o l'adeguamento di impianti tecnologici (servizi igienici, impianti elettrici, citofonici, impianti di ascensori), il rifacimento di scale ed ascensori,

l'inserimento di rampe interne ed esterne agli edifici e di servoscala o di piattaforme elevatrici (Circolare 24.02.1998 n. 57, paragrafo 3.4).

Per essere agevolati, gli interventi in argomento devono presentare le caratteristiche tecniche previste dal decreto ministeriale del 14 giugno 1989, n. 236 (legge di settore).

Come chiarito in risposta all'interrogazione in Commissione Finanze n. 5-05839 del 29 aprile 2021 la presenza, nell'edificio oggetto degli interventi, di *«persone di età superiore a sessantacinque anni»* è, in ogni caso, irrilevante ai fini dell'applicazione del beneficio, atteso che, come ribadito con la circolare n. 19/E dell'8 luglio 2020, la detrazione di cui al citato articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del Tuir spetta per le spese sostenute per gli interventi che presentano le caratteristiche previste dalla specifica normativa di settore applicabile ai fini dell'eliminazione delle barriere architettoniche, anche in assenza di disabili nell'unità immobiliare o nell'edificio oggetto degli interventi. La predetta detrazione spetta, in sostanza, qualora l'intervento presenti le caratteristiche di cui al citato decreto ministeriale, a prescindere dalla sussistenza di ulteriori requisiti, quali, tra gli altri, la presenza nell'immobile o nell'edificio di persone di età superiore a sessantacinque anni.

Il medesimo principio è applicabile anche ai fini del *Superbonus*, stante l'esplicito richiamo nell'articolo 119, comma 2, del decreto-legge n. 34 del 2020, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 77 del 2020, agli interventi di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del Tuir.

Va tuttavia rilevato che, la maggiore aliquota si applica solo se gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche, sopra elencati, in quanto interventi "trainati", siano eseguiti congiuntamente ad uno degli interventi "trainanti" di risparmio energetico di cui al comma 1 del citato articolo 119 del decreto Rilancio.

Al riguardo, come chiarito con la circolare n. 24/E del 2020, 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".

Per completezza si rammenta che, per ciò che concerne il massimale di spesa ammesso alla detrazione, come chiarito in risposta all'interrogazione in Commissione Finanze n. 5-05839 del 29 aprile 2021, per le spese sostenute per gli interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, di cui al citato articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del Tuir, l'ammontare massimo di spesa ammesso al Superbonus è attualmente pari ad euro 96.000.

Resta inteso che la detrazione spetta nella misura del 110 per cento calcolata su un ammontare massimo di spesa pari a euro 96.000 e, dunque, pari a una detrazione complessivamente non superiore a euro 105.600.

Alla luce di quanto sin qui rappresentato, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla norma agevolativa in esame, aspetto non oggetto della presente istanza

di interpello, si ritiene che le spese che il condominio sostiene per gli interventi di installazione e messa in opera della piattaforma elevatrice in favore di soggetti con ridotta capacità motoria, siano ammesse al *Superbonus*. Il singolo condòmino e non solo i condomini di età superiore ai 65 anni usufruisce della detrazione per i lavori, in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile.

Infine, per quanto riguarda la possibilità di poter optare per lo sconto in fattura ovvero cedere a terzi il credito derivante dagli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche, si osserva che come chiarito nella citata risposta all'interrogazione in Commissione Finanze n. 5-05839 del 29 aprile 2021, *"per gli interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, per favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione alle persone portatrici di handicap, in situazione di gravità, di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del testo unico delle imposte sui redditi approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (Tuir), in alternativa alla fruizione diretta del Superbonus, può essere esercitata l'opzione per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dai fornitori (cosiddetto sconto in fattura), o per la cessione del credito corrispondente alla predetta detrazione che, ai sensi dell'articolo 16, comma 1, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, si applica su un ammontare massimo di spesa attualmente pari a 96.000 euro."* Ne consegue che l'Istante potrà optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per la cessione del credito di importo corrispondente alla detrazione sia per gli interventi di efficientamento energetico, sia per quelli di abbattimento delle barriere architettoniche.

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 in base 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)

Risposta n. 461/2021

OGGETTO: Superbonus - agevolazioni su edificio di proprietà di un unico soggetto composto da più unità immobiliari (comprese di pertinenze) - Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34. Eventuali profili abusivi dell'operazione di donazione prima della ristrutturazione.

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

QUESITO

L'*Istante* fa presente di essere proprietario di un intero edificio composto da 8 unità immobiliari. In particolare l'edificio è composto da:

- una abitazione di categoria catastale A/2 (abitazione di tipo signorile);
- due abitazioni A/3 (abitazione di tipo popolare);
- due unità pertinenziali di categoria catastale C/6 (stalle scuderie, rimesse autorimesse) e tre unità pertinenziali C/2 (magazzini e locali di deposito).

L'*Istante* intenderebbe donare a favore:

- 1) delle due figlie, in proprietà esclusiva, un'unità abitativa A/2) e una A/3;
- 2) alla moglie, le due unità pertinenziali di categoria C/6 e due delle tre pertinenze di categoria C/2.

Per effetto delle predette donazioni si costituirebbe un condominio ai sensi dell'articolo 1117 del codice civile sulle parti comuni alle diverse unità immobiliari di

proprietà di soggetti diversi. In accordo con i futuri condòmini, l'*Istante* intende effettuare alcuni interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione, sia sulle parti comuni, sia sulle singole unità immobiliari.

Lo stesso rappresenta che intende usufruire delle detrazioni cd (*Superbonus*), previste dal decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito decreto *Rilancio*). Ciò considerato chiede se:

1) con riguardo agli edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate di cui all'articolo 119, comma 1, lett. a), del decreto *Rilancio*, al fine di verificare il numero di unità immobiliari complessive, rilevino solamente quelle ad uso abitativo oppure rilevino anche le unità pertinenziali;

2) se l'estensione della possibilità di fruire della detrazione nella misura del 110% alle spese sostenute entro il 31 dicembre 2022, prevista dall'articolo 119, comma 8-*bis*, del decreto *Rilancio*, per gli interventi effettuati, tra gli altri, dalle persone fisiche, si applichi solo per gli interventi effettuati sulle parti comuni del suddetto edificio, oppure anche ai lavori "trainati" effettuati sulle singole unità immobiliari.

L'*Istante* fa presente che rispetto al quesito sub 1), laddove nel numero di unità immobiliari che compongono gli edifici posseduti da un unico proprietario (o in comproprietà da più persone fisiche) di cui all'articolo 119, comma 9, lett. a), del decreto *Rilancio*, fosse necessario conteggiare anche le unità pertinenziali, ha intenzione di effettuare la descritta donazione, così come precisato nell'istanza, alle due figlie in proprietà esclusiva (un'unità abitativa ciascuna) e alla moglie due unità immobiliari di categoria C/6 e due di categoria C/2.

L'*Istante* chiede se, nella sola ipotesi in cui, con riguardo agli edifici dell'unico proprietario composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, al fine di verificare il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio, non si debba fare riferimento alle sole unità immobiliari a destinazione abitativa classificate nella categoria catastale A, ma anche alle unità immobiliari pertinenziali (quesito 1), sussistano eventuali profili abusivi con riferimento alla prospettata operazione di

donazione alle figlie e al coniuge delle unità immobiliari descritte e successiva effettuazione degli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e di efficientamento energetico, al fine di fruire delle agevolazioni previste dal decreto Rilancio.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene che:

1. con riguardo agli edifici dell'unico proprietario composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate "*al fine di verificare il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio si debba fare riferimento alle sole unità immobiliari a destinazione abitativa classificate nella categoria catastale A, non anche alle unità immobiliari pertinenziali*";

2. con riguardo all'ambito applicativo di tale ultima disposizione ritiene che vi rientrino "*sia gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio, sia gli interventi cd. "trainati" effettuati sulle singole unità immobiliari*".

Ritiene che l'operazione di donazione alle figlie e al coniuge delle unità immobiliari descritte e successiva effettuazione degli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e di efficientamento energetico non configura alcuna condotta abusiva in considerazione dall'assenza di vantaggi fiscali indebiti.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito "*decreto Rilancio*"), convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, ha introdotto nuove disposizioni che disciplinano come modificato dal decreto legge 14 agosto 2020, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 ottobre 2020, n. 126 e dalla legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021), disciplina la

detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020, stabilita nella misura del 110 per cento delle spese stesse a fronte di specifici interventi finalizzati alla 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 (cd. *Superbonus*) effettuati su unità immobiliari residenziali. La detrazione è ripartita in cinque quote annuali di pari importo.

La detrazione in origine si applicava alle spese sostenute, per i predetti interventi "trainanti" e "trainati", dal 1° luglio 2020 fino al 31 dicembre 2021. Tali termini sono stati modificati dalla citata legge di Bilancio 2021 e, da ultimo, dal decreto legge 6 maggio 2021, n. 59, in corso di conversione. Per effetto di tali modifiche il *Superbonus* spetta, tra l'altro, per le spese sostenute fino al 30 giugno 2022 e, per gli interventi realizzati dai condomini, anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.

Per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2021, la detrazione è ripartita in cinque quote annuali di pari importo, mentre per le spese sostenute nell'anno 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo.

Le disposizioni in materia di *Superbonus* 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.

Con riferimento alla applicazione di tale agevolazione, prima dell'entrata in

vigore della legge di bilancio 2021, 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 2020, n. 30/E, cui si rinvia per ulteriori approfondimenti, in particolare, con riferimento ai requisiti di accesso all'agevolazione non oggetto della presente istanza di interpello.

In relazione alle questioni interpretative poste dai contribuenti in merito alla disciplina agevolativa in questione sono state inoltre pubblicate diverse risposte a istanze d'interpello consultabili nella pagina dedicata al Superbonus dell'agenzia delle entrate <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus>.

Relativamente agli interventi ammessi, nella predetta circolare n. 24/E del 2020 viene precisato che, ai sensi del citato articolo 119 del decreto Rilancio, il Superbonus spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici indicati nel comma 1 dell'articolo 119 (cd. interventi "trainanti") e ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (cd. interventi "trainati") indicati nei commi 2, 5, 6 e 8 del medesimo articolo 119.

La citata circolare n. 24/E del 2020 ha chiarito che, tenuto conto della locuzione utilizzata dal legislatore nell'articolo 119, comma 9, lettera 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.

Successivamente, con la legge di bilancio 2021 è stato modificato il predetto comma 9, lettera 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 sulle parti comuni di edifici non in condominio, in quanto composti da 2 a 4 unità immobiliari di un unico proprietario o in comproprietà tra persone fisiche ed è riferita alle spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2021. Anche in tale ultima ipotesi i predetti soggetti possono beneficiare del cd. *Superbonus* per gli interventi di efficienza energetica realizzati su un numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio (*cf.* art. 119, comma 10). Come chiarito, in risposta all'interrogazione in Commissione Finanze, n. 5-05839 del 29 aprile 2021, ai fini della verifica del limite delle quattro «*unità immobiliari*», in assenza di specifiche indicazioni nella norma, si ritiene che le pertinenze non debbano essere considerate autonomamente anche se distintamente accatastate, tenuto conto della *ratio* della modifica operata dalla legge di bilancio 2021.

In relazione all'ambito temporale di applicazioni delle disposizioni previste dall'articolo 119, del decreto *Rilancio*, si rappresenta che, in generale, (eccetto per alcune categorie di soggetti) a seguito delle modifiche apportate allo stesso articolo 119 (*cf.* art. 1, comma 66, lett. m), legge 30 dicembre 2020, n. 178) la detrazione prevista nella misura del 110 per cento si applica per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° luglio 2020 fino al 30 giugno 2022, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo e in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022.

Da ultimo l'articolo 119, comma 8-*bis* del decreto *Rilancio* è stato sostituito dall'articolo 1, comma 3, lett. b), decreto legge 6 maggio 2021, n. 59 (in corso di conversione) prevedendo, tra l'altro, che 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 effetto di tali disposizioni il legislatore ha previsto, tra l'altro, per le persone fisiche, con riferimento agli interventi effettuati 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 i quali alla data del 30 giugno 2022, abbiano effettuato lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo che la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.

Mentre, per gli interventi effettuati dai condomini di cui allo stesso all'articolo 119 comma 9, lett. a) del decreto *Rilancio*, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022, indipendentemente se, alla data del 30 giugno 2022, abbiano effettuato o meno interventi per il 60 per cento di quelli complessivi.

In relazione agli interventi ammissibili, come chiarito con la citata circolare n. 24/E del 2020, con riferimento alla condizione richiesta dalla norma che gli interventi trainati siano effettuati congiuntamente agli interventi trainanti ammessi al *Superbonus*, si precisa 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.

Con riferimento al caso di specie, in cui l'edificio, di cui l'Istante è unico proprietario, è composto da 8 unità immobiliari accatastate separatamente di cui tre

unità immobiliari residenziali, due unità di categoria catastale C/6 e tre unità C/2 , nel presupposto, non verificabile in sede di interpello, che tali ultime unità immobiliari siano pertinenti alle unità residenziali (*cf.* circolare n. 98/E del 2000), si ritiene che possa applicarsi il *Superbonus*, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla normativa nei termini sopra precisati e ferma restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto (aspetti non oggetto della presente istanza di interpello). Tenuto conto della risposta al quesito 1), il quesito antiabuso si ritiene assorbito.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)

Risposta n. 464/2021

OGGETTO: Superbonus - Interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche- Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio)

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

QUESITO

L'*Istante* rappresenta di essere proprietario di un fabbricato composto da due unità abitative accatastate A/7 e da tre unità pertinenziali accatastate C/6. L'*Istante* intende effettuare interventi sull'edificio e usufruire del regime agevolato previsto dall'articolo 119 del decreto legge del 19 maggio 2020, n. 34.

Ciò posto, chiede se le unità pertinenziali vadano incluse nel calcolo del numero delle unità immobiliari di cui al comma 9 lettera a) dell'articolo 119 del decreto legge del 19 maggio 2020, n. 34, nella versione successiva alle modifiche introdotte dalla lettera n), del comma 66 dell'articolo 1 della legge di bilancio 2021 (cd. *Superbonus*) o se il limite delle quattro unità distintamente accatastate dell'edificio di unico proprietario debba intendersi riferito alle sole unità abitative.

L'*Istante* inoltre chiede se, in relazione al calcolo dei limiti di spesa concernenti gli interventi sulle parti comuni del fabbricato debbano essere prese in considerazione

tutte le unità immobiliari di cui si compone l'edificio, e quindi anche le unità pertinenziali.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene che le unità immobiliari pertinenziali rispetto alle unità immobiliari abitative di cui si compone il fabbricato, non debbano essere conteggiate ai fini del calcolo del limite delle quattro unità immobiliari previsto dalla legge.

Ai fini del calcolo dei limiti di spesa su cui calcolare la detrazione, l'*Istante* ritiene che debbano incluse tutte le unità immobiliari di cui si compone l'edificio.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito "decreto Rilancio"), convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, come modificato dal decreto legge 14 agosto 2020, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 ottobre 2020, n. 126 e dalla legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021), disciplina la detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020, stabilita nella misura del 110 per cento delle spese stesse a fronte di specifici interventi finalizzati alla 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 (cd. *Superbonus*) effettuati su unità immobiliari residenziali. La detrazione è ripartita in cinque quote annuali di pari importo.

La detrazione in origine si applicava alle spese sostenute, per i predetti interventi "trainanti" e "trainati", dal 1° luglio 2020 fino al 31 dicembre 2021. Tali termini sono stati modificati dalla citata legge di Bilancio 2021 e, da ultimo, dal decreto legge 6 maggio 2021, n. 59, in corso di conversione. Per effetto di tali modifiche il

Superbonus spetta, tra l'altro, per le spese sostenute fino al 30 giugno 2022 e, per gli interventi realizzati dai condomini, anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.

Per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2021, la detrazione è ripartita in cinque quote annuali di pari importo, mentre per le spese sostenute nell'anno 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo.

Le disposizioni in materia di *Superbonus* 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.

Con riferimento alla applicazione di tale agevolazione, prima dell'entrata in vigore della legge di bilancio 2021, 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 2020, n. 30/E, cui si rinvia per ulteriori approfondimenti, in particolare, con riferimento ai requisiti di accesso all'agevolazione non oggetto della presente istanza di interpello.

In relazione alle questioni interpretative poste dai contribuenti in merito alla disciplina agevolativa in questione sono state inoltre pubblicate diverse risposte a istanze d'interpello consultabili nella pagina dedicata al *Superbonus* dell'agenzia delle entrate <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus>.

Relativamente agli interventi ammessi, nella predetta circolare n. 24/E del 2020 viene precisato che, ai sensi del citato articolo 119 del decreto Rilancio, il *Superbonus*

spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici indicati nel comma 1 dell'articolo 119 (cd. interventi "trainanti") e ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (cd. interventi "trainati") indicati nei commi 2, 5, 6 e 8 del medesimo articolo 119. La citata circolare n. 24/E del 2020 ha chiarito che, tenuto conto della locuzione utilizzata dal legislatore nell'articolo 119, comma 9, lettera 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.

Successivamente, con la legge di bilancio 2021, alla lettera n), del citato comma 66, ha modificato il predetto comma 9, lettera 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 sulle parti comuni di edifici non in condominio, in quanto composti da 2 a 4 unità immobiliari di un unico proprietario o in comproprietà tra persone fisiche ed è riferita alle spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2021. Anche in tale ultima ipotesi i predetti soggetti possono beneficiare del *Superbonus* per gli interventi di efficienza energetica realizzati su un numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio (cfr. art. 119, comma 10).

Come chiarito in risposta all'interrogazione in Commissione Finanze n. 5-05839 del 29 aprile 2021, ai fini della verifica del limite delle quattro «unità immobiliari», in assenza di specifiche indicazioni nella norma, si ritiene che le pertinenze non debbano

essere considerate autonomamente anche se distintamente accatastate, tenuto conto della ratio della modifica operata dalla legge di bilancio 2021.

Pertanto, ad esempio, può fruire del *Superbonus* anche l'unico proprietario di un edificio composto da 4 unità immobiliari abitative e 4 pertinenze, che realizza interventi finalizzati al risparmio energetico sulle parti comuni del predetto edificio.

Come chiarito in risposta all'interrogazione in Commissione Finanze n. 5-05839 del 29 aprile 2021, agli edifici posseduti da un unico proprietario o da più comproprietari, si applicano, in generale, i chiarimenti di prassi forniti relativamente agli edifici in "condominio".

Pertanto, con riguardo alla determinazione dei limiti di spesa ammessi al *Superbonus* - al pari degli interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio in condominio - occorre tener conto del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, incluse le pertinenze.

In relazione all'ambito temporale di applicazioni delle disposizioni previste dall'articolo 119, del decreto Rilancio, si rappresenta che, in generale, (eccetto per alcune categorie di soggetti) a seguito delle modifiche apportate allo stesso articolo 119 (cfr. art. 1, comma 66, lett. m), legge 30 dicembre 2020, n. 178) la detrazione prevista nella misura del 110 per cento si applica per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° luglio 2020 fino al 30 giugno 2022, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo e in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022.

Da ultimo l'articolo 119, comma 8-bis del decreto Rilancio è stato sostituito dall'articolo 1, comma 3, lett. b), decreto legge 6 maggio 2021, n. 59 (in corso di conversione) prevedendo, tra l'altro, che 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 effetto di tali disposizioni il legislatore ha previsto, tra l'altro, per le persone fisiche, con riferimento agli interventi effettuati 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 i quali alla data del 30 giugno 2022, abbiano effettuato lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo che la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.

Mentre, per gli interventi effettuati dai condomini di cui allo stesso all'articolo 119 comma 9, lett. a) del decreto Rilancio, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022, indipendentemente se, alla data del 30 giugno 2022, abbiano effettuato o meno interventi per il 60 per cento di quelli complessivi.

In relazione agli interventi ammissibili, come chiarito con la citata circolare n. 24/E del 2020, con riferimento alla condizione richiesta dalla norma che gli interventi trainati siano effettuati congiuntamente agli interventi trainanti ammessi al *Superbonus*, si precisa 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.

Con riferimento al caso di specie, in cui l'edificio, di cui l'Istante è unico proprietario, è composto da quattro unità immobiliari accatastate separatamente, di cui due unità residenziali e tre accatastate C/6, nel presupposto, non verificabile in sede di

interpello, che tali ultime tre unità immobiliari siano pertinenziali alle unità residenziali (cfr. circolare n. 98/E del 2000), si ritiene che possa applicarsi il *Superbonus*, 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). In relazione agli interventi sulle parti comuni dell'edificio descritto nell'istanza, andranno considerate, ai fini della verifica del limite di spesa sui cui calcolare la detrazione, tutte le unità immobiliari di cui si compone l'edificio, incluse le pertinenze.

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)

Risposta n. 488/2021

OGGETTO: Superbonus - impianti fotovoltaici su edifici di nuova costruzione -
Articolo 119 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 dichiara di essere proprietario, in qualità di persona fisica al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, di un terreno sul quale sta costruendo una villetta indipendente, destinata ad abitazione principale, per la quale il permesso di costruire è stato richiesto in data 22/07/2020 e rilasciato in data 02/09/2020.

Il Contribuente rappresenta che per la villetta di nuova costruzione, di categoria diversa da A/1, A/8 e A/9, è prevista la dotazione di un impianto fotovoltaico di nuova generazione. Con documentazione integrativa, l'Istante fa presente che:

- la "*ditta sta ultimando la posa del cappotto tra box e abitazione*" e che "*sono già state realizzate le strutture, le murature, la copertura, e la coibentazione esterna*";
- "*l'impianto fotovoltaico verrà realizzato successivamente all'accatastamento dell'edificio*".

Ciò posto, il Contribuente chiede se nel caso prospettato per l'accesso al

Superbonus:

- sia richiesto un intervento trainante e, nel caso in cui sia necessario, come potrebbe lo stesso rientrare in questa fattispecie;
- sia prevista una attestazione di prestazione energetica solo a fine costruzione;
- quale sia la documentazione da conservare.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che a condizione che l'impianto fotovoltaico sia conforme agli standard minimi previsti dalla normativa:

- il contribuente possa usufruire del *Superbonus* senza necessità di un intervento trainante;
- non sia necessaria una Attestazione di Prestazione Energetica precedente all'inizio dei lavori, in quanto impossibile da produrre, ma sia necessaria solo a fine lavori;
- la documentazione da conservare ai fini del suddetto *Bonus* sia:
 - Titolo abilitativo (Permesso di costruire);
 - fatture comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi agevolati;
 - ricevuta dei bonifici bancari, ovvero dei bonifici postali, attraverso i quali sono stati effettuati i pagamenti (Bonifici Parlanti con ritenuta dell'8%);
 - asseverazione del tecnico;
 - comunicazione all'ENEA per l'impianto fotovoltaico;
 - visto di conformità nel caso di cessione del credito o dello sconto in fattura;
 - attestazione di Prestazione Energetica a fine lavori.

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), nonché, da ultimo, dall'articolo 1, comma 3, del decreto legge 6 maggio 2021, n. 59, convertito con modificazioni dalla legge 1° luglio 2021, n. 101, e dall'articolo 33, comma 1, del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77 (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 nuove 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*, come modificato dalla legge di bilancio 2021, inoltre, stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020, 2021 e 2022, spese rientranti nell'ambito di applicazione del *Superbonus* 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.

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione, 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>.

Con specifico riferimento alla fattispecie in esame, si evidenzia che, ai sensi del comma 5 dell'articolo 119 del *decreto Rilancio*, il *Superbonus* si applica alle spese sostenute per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su determinati edifici, nonché per la installazione, contestuale o successiva, di sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti solari fotovoltaici agevolati.

Al riguardo, l'applicazione della maggiore aliquota è subordinata alla:

– installazione degli impianti eseguita congiuntamente ad uno degli interventi trainanti di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione nonché di adozione di misure antisismiche che danno diritto al *Superbonus*;

– cessione in favore del Gestore dei servizi energetici (GSE) Spa con le modalità di cui all'articolo 13, comma 3 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, dell'energia non auto-consumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo, ai sensi dell'articolo 42-*bis* del decreto legge 30 dicembre 2019, n. 162, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2020, n. 8.

Come noto, la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese

non superiore a euro 48.000 e, comunque, nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico.

La detrazione è riconosciuta anche in caso di installazione, contestuale o successiva, di sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti solari fotovoltaici ammessi al *Superbonus*, alle stesse condizioni, negli stessi limiti di importo e ammontare complessivo previsti per gli interventi di installazione di impianti solari e, comunque, nel limite di spesa di euro 1.000 per ogni kWh di capacità di accumulo dei predetti sistemi.

Il predetto comma 5, inoltre, prevede che nel caso in cui sia contestuale ad un intervento di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, il limite di spesa per l'installazione dell'impianto fotovoltaico è ridotto ad euro 1.600 per ogni kW di potenza.

Come chiarito dalla citata risoluzione n. 60/E del 2020 il predetto limite di spesa di 48.000 euro deve essere distintamente riferito agli interventi di installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti.

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".

La Circolare n. 24/E del 2020 ha chiarito, inoltre, che ai fini del *Superbonus* l'intervento deve riguardare edifici o unità immobiliari "esistenti", non essendo agevolati gli interventi realizzati in fase di nuova costruzione, esclusa l'ipotesi dell'installazione di sistemi solari fotovoltaici di cui al comma predetto comma 5 ultimo periodo. A tal fine, si ricorda che la prova dell'esistenza dell'edificio è fornita dall'iscrizione dello stesso in Catasto, oppure dalla richiesta di accatastamento (cfr. circolare n. 19/E del 2020).

Sulla base di quanto precede, si ritiene che, dal tenore letterale del citato comma 5, anche nel caso di nuova costruzione, l'installazione dell'impianto fotovoltaico deve avvenire congiuntamente alla realizzazione di almeno uno degli interventi "trainanti" di cui al comma 1 del citato articolo 119 (interventi di efficienza energetica) o di cui al successivo comma 4 (interventi antisismici).

Resta fermo, tuttavia, in tale ipotesi l'accesso al *Superbonus* solo per le spese relative all'installazione dell'impianto fotovoltaico e relativo sistema di accumulo.

Ciò posto, considerato che nel caso di specie l'impianto fotovoltaico verrà installato successivamente all'accatastamento dell'edificio e, quindi, successivamente alla realizzazione dell'intervento di coibentazione esterna, l'Istante non può essere ammesso al *Superbonus*.

Diversamente qualora l'installazione dell'impianto fotovoltaico sia eseguita congiuntamente agli interventi "trainanti" ammessi al *Superbonus*, prima dell'accatastamento dell'edificio e le date delle spese sostenute per l'intervento trainato, siano ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti, l'Istante potrà accedere al *Superbonus* solo per le spese relative all'installazione dell'impianto fotovoltaico.

In particolare, nel caso di installazione di un impianto fotovoltaico quale intervento trainato dagli interventi di cui al comma 1 dell'articolo 119 del *decreto Rilancio*, è necessario garantire il doppio passaggio di classe energetica, di cui al comma 3 del richiamato articolo 119, rispetto all'edificio conforme ai requisiti definiti

dal decreto interministeriale 26 giugno 2015 (c.d. "Requisiti Minimi"), dal decreto 6 agosto 2020 (c.d. "Requisiti Tecnici") e agli obblighi di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 e s.m.i. Nel caso in cui la classe energetica dell'edificio così determinato sia pari alla classe energetica A3 o A4 è sufficiente nella situazione *post* intervento il raggiungimento della classe energetica A4. Per quanto sopra devono essere sempre redatti gli A.P.E. convenzionali sia nella situazione *ante* intervento, ovvero considerando l'edificio alle condizioni sopra indicate, sia in quella *post* intervento. Si precisa, infine, che è ammissibile all'incentivo l'intera quota di potenza dell'impianto fotovoltaico a prescindere dagli obblighi di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 e s.m.i., nel rispetto dei vincoli di spesa di cui al comma 5 dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*.

Infine, anche ai fini del *Superbonus* è necessario effettuare gli adempimenti ordinariamente previsti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di efficientamento energetico degli edifici, oltre che gli ulteriori adempimenti documentali ai fini del *Superbonus* illustrati nella circolare n. 30/E del 2020 a cui si rinvia.

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 in base 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)

Risposta n. 494/2021

OGGETTO: SUPERBONUS acquisti di case antisismiche - presentazione asseverazione decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 2017 (allegato B versione ante modifiche del DM 8 agosto 2020) - Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34

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

QUESITO

L'Istante ha acquistato da una società di costruzioni la metà della quota dell'unità immobiliare, derivante da demolizione e ricostruzione con ampliamento di un edificio esistente.

Fa presente che sono stati effettuati i seguenti adempimenti:

- deposito della relazione del progettista, unitamente all'asseverazione di riduzione del rischio sismico, allo Sportello unico delle Attività Produttive (SUAP) in data 23 dicembre 2019;
- deposito del direttori dei lavori al SUAP dell'attestazione di conformità al progetto strutturale dei lavori eseguiti in data 26 agosto 2020;
- stipula dell'atto di acquisto e relativi pagamenti corrisposti dopo il 1° luglio 2020 (in particolare, il rogito è stato stipulato in data 1° settembre 2020)

L'Istante rappresenta, altresì, che l'immobile in questione ricade in zona sismica

3.

Ciò posto, l'*Istante* chiede:

1) se possa accedere al beneficio fiscale del cd. "*Superbonus 110%*", previsto dall'articolo 119, comma 4 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito decreto *Rilancio*), considerato che l'asseverazione del progettista e l'attestazione del direttore dei lavori di cui al decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 2017 - entrambe depositate al SUAP prima del rogito notarile (stipulato in data 1° settembre 2020) - sono state redatte sulla base di quanto previsto dal citato decreto;

2) in via subordinata, se possa applicare alla fattispecie descritta l'istituto della *remissione in bonis* di cui all'articolo 2, comma 1, del decreto legge n. 16 del 2012.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene di potere beneficiare dell'agevolazione prevista dal cd. *Superbonus* prevista per l'acquisto di case antisismiche di cui all'articolo 119, comma 4 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito decreto *Rilancio*). Considerato che ha acquistato l'immobile il 1° settembre 2020, l'*Istante* ritiene di potere fruire della maggiore percentuale del 110 per cento, in quanto non rileva il fatto che l'asseverazione del progettista e l'attestazione del direttore dei lavori siano state predisposte sulla base del previgente decreto ministeriale n. 58.

In via subordinata, l'*Istante* ritiene applicabile alla fattispecie descritta l'istituto della "*remissione in bonis*" di cui all'articolo 2, comma 1, del decreto legge n. 16 del 2012.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, disciplina la detrazione spettante agli acquirenti delle unità immobiliari vendute da imprese di

costruzione o ristrutturazione immobiliare che abbiano realizzato interventi relativi all'adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera i), Testo Unico delle imposte dirette, approvato con il d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (di seguito TUIR), mediante interventi di demolizione e ricostruzione di interi edifici - anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti lo consentano - dai quali derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una o a due classe di rischio inferiore.

Ai fini della detrazione, la citata disposizione, come da ultimo modificata, dall'articolo 8 del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34, prevede che gli edifici oggetto dell'intervento di riduzione del rischio sismico siano ubicati in comuni ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, di cui all'OPCM n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 del 2003 e che le imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare provvedano, entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile.

Come chiarito con la circolare n. 19/E dell'8 luglio 2020, la disposizione in commento è inserita nel contesto delle norme che disciplinano il c.d. "*Sisma bonus*" (disciplinato dai commi da 1-*bis* a 1-*sexies*.1 del medesimo articolo 16) mutuandone le regole applicative, ma si differenzia da quest'ultimo in quanto i beneficiari dell'agevolazione fiscale sono gli acquirenti delle nuove unità immobiliari.

Per effetto del richiamo, contenuto nel citato comma 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, al comma 1-*quater* del medesimo articolo 16, che a sua volta richiama gli articoli 1-*bis* e 1-*ter*, l'agevolazione in commento è in vigore dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021.

Al riguardo, si rammenta che, a seguito dell'ulteriore rinvio operato nel comma 4 dell'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 (decreto *Rilancio*) all'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, agli acquirenti delle "cd. Case antisismiche", per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022, si applica la maggiore aliquota prevista citato dall'articolo 119, comma 4 (cd. *Superbonus*).

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione, prima dell'entrata in vigore della legge di bilancio 2021, sono stati forniti chiarimenti con la risoluzione del 3 luglio 2020, n. 38/E, la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/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.

Per quanto di interesse, si rammenta che affinché gli acquirenti delle unità immobiliari possano beneficiare della detrazione prevista dall'articolo 16, comma 1-*septies* del decreto legge n. 63 del 2013, è necessario, al ricorrere di tutte le altre condizioni normativamente previste, che l'atto di acquisto degli immobili sia stipulato entro i termini di vigenza dell'agevolazione.

Con riferimento alla redazione e presentazione dell'asseverazione prevista dall'articolo 3, comma 2, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 2017, posteriormente al rilascio del permesso a costruire da parte del Comune, si osserva che con il citato decreto sono state definite le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni, nonché le modalità di attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi realizzati. L'osservanza delle prescrizioni in esso contenute è, pertanto, funzionale alla fruizione delle detrazioni correlate agli interventi contemplati dalla citata disposizione.

Con la citata risoluzione del 3 luglio 2020, n. 38/E, l'Amministrazione finanziaria ha chiarito che la detrazione di cui al citato comma 1-*septies* spetta agli acquirenti delle unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche 2 e 3, oggetto di interventi le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo il 1° gennaio 2017 ma prima del 1° maggio 2019, data di entrata in vigore delle nuove disposizioni, anche se l'asseverazione di cui all'articolo 3 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58 non è stata presentata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo.

In tale evenienza, è stato, comunque, precisato che ai fini della detrazione è necessario che la predetta asseverazione sia presentata dall'impresa entro la data di

stipula del rogito dell'immobile oggetto degli interventi di riduzione del rischio sismico (*cf.* da ultimo la circolare n. 19/E dell'8 luglio 2020).

In relazione alle modalità di presentazione dell' asseverazione secondo i criteri previsti dal citato decreto n. 58 del 2017 si rappresenta che con lo stesso decreto, emanato ai sensi dell'articolo 16, comma 1-quater del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, sono state definite le "*Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati*".

Il comma 2, dell'articolo 3, del decreto del Ministro n. 58 del 2017 dispone che «*Il progettista dell'intervento strutturale, ad integrazione di quanto già previsto dal decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e dal citato decreto 14 gennaio 2008,assevera, secondo i contenuti delle allegate linee guida, la classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato.*».

Il successivo comma 6 del medesimo articolo 3 del decreto del Ministro 58 del 2017 precisa che «*L'asseverazione di cui al comma 2 è effettuata secondo il modello contenuto nell'allegato B che è parte integrante e sostanziale del presente decreto*».

In relazione agli interventi antisismici, il comma 13, lettera b) dell'articolo 119 del decreto *Rilancio* dispone che «*per gli interventi di cui al comma 4 (interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63), l'efficacia degli stessi al fine della riduzione del rischio sismico è asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli ordini o ai collegi professionali di appartenenza, in base alle disposizioni del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 28 febbraio 2017. I professionisti incaricati attestano altresì la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Il soggetto che rilascia il visto di conformità di cui al comma 11 verifica la presenza delle asseverazioni e delle*

attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati».

Il successivo comma 13-bis prevede che l'asseverazione «è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori sulla base delle condizioni e nei limiti di cui all'articolo 121. L'asseverazione rilasciata dal tecnico abilitato attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e dell'effettiva realizzazione».

Al fine di tener conto di tali disposizioni, da ultimo, previste dal decreto *Rilancio*, si è reso necessario aggiornare il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 58 del 2017. In particolare, l'articolo 2 del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 6 agosto 2020, n. 329, (entrato in vigore il 7 agosto 2020), ha modificato l'Allegato B del decreto n. 58 del 2017 (contenente il modello relativo all'asseverazione del progettista), al fine di prevedere anche la dichiarazione relativa alla congruità delle spese prevista dall'articolo 119 del decreto *Rilancio*.

Tale decreto dispone all'articolo 1 che «All'articolo 3 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58, dopo il comma 4, sono inseriti i seguenti: 4-bis. Al fine di usufruire delle misure di cui agli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n.34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, per le spese documentate e sostenute nel periodo compreso tra il 1°luglio 2020 e il 31 dicembre 2021 (attualmente fino al 30 giugno 2022) per tutte le attestazioni e le asseverazioni prodotte dai professionisti e redatte con le modalità di cui agli allegati B, B-1 e B-2 è richiesta apposita polizza assicurativa secondo le modalità di cui al citato articolo 119, comma 14».

Pertanto, con l'emanazione del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020 sono state integrate le norme relative all'asseverazione del rischio sismico, al fine di rispettare le disposizioni in materia contenute ai commi 13 e 13-bis dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*.

L'agevolazione di cui al comma 1-septies dell'articolo 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 è commisurata al prezzo della singola unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita e non alle spese sostenute dall'impresa in relazione

agli interventi agevolati. Pertanto, si ritiene che, nel caso di specie non vada attestata ai fini del Superbonus la «*corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati*».

Gli acquirenti delle case antisismiche, pertanto, possono beneficiare del cd. *Superbonus* anche in presenza, come nel caso di specie, di un'asseverazione predisposta con il modello previgente (ferma restando la sussistenza degli ulteriori requisiti). Nel caso in esame l'*Istante*, nel presupposto che siano rispettati tutti i requisiti normativamente previsti non oggetto di interpello, potrà fruire della maggiore detrazione prevista dal decreto *Rilancio* per l'acquisto della predetta unità immobiliare sulla base del prezzo corrisposto.

In considerazione dei chiarimenti forniti, deve considerarsi assorbito l'ulteriore quesito subordinato, sub 2) proposto nell'istanza di interpello in oggetto.

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.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)

Risposta n. 498/2021

OGGETTO: Superbonus -Interventi antisismici e di riqualificazione energetica realizzati dall'usufruttuario di immobile segregato in un trust - Articolo 119 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, residente all'estero, dichiara di aver acquistato con sua moglie nel 1989 un immobile di civile abitazione in Italia, da destinare ai figli.

Il Contribuente precisa che l'immobile fu acquistato a nome del figlio maggiore, allora minorenne, a cui tale compendio è ancora oggi intestato, con provvista finanziaria per l'acquisto fornita dai genitori e dalla nonna materna.

L'Istante rappresenta che il 31 gennaio 2018, il figlio maggiore ha attribuito l'immobile in un *Trust* di tipo "*autodichiarato*" del quale ha assunto anche il ruolo *Trustee*, nominando i genitori stessi beneficiari ed alla loro scomparsa tutti e cinque i figli.

Il Contribuente evidenzia che, con C.I.L.A. del 19/12/2019, l'immobile è stato frazionato in quattro distinti appartamenti e che il figlio (Disponente e *Trustee*) intende cedere in usufrutto per dieci anni ad ognuno dei due genitori due appartamenti,

i quali si impegnerebbero a sostenere le spese per i seguenti interventi ammessi al *Superbonus* di cui all'articolo 119 del decreto legge del 19 maggio 2020, n. 34:

- isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate di cui alla lettera a), comma 1, dell'articolo 119;
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale di cui alla lettera b), comma 2, dell'articolo 119;
- antisismici di cui ai commi da 1-*bis* a 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, richiamati al comma 4 dell'articolo 119;
- installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica di cui al comma 5 dell'articolo 119;
- installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici di cui al comma 8 dell'articolo 119.

I predetti interventi riguarderanno sia le parti comuni che le singole unità immobiliari e che le relative spese saranno sostenute dai due genitori, entrambi non residenti in Italia, che risulterebbero peraltro titolari del reddito fondiario in quanto usufruttuari ciascuno dei due appartamenti.

Il 21 maggio 2021 ad integrazione dei dati forniti con l'istanza, il Contribuente ha altresì precisato che la nuda proprietà rimarrà al figlio maggiore quale *Trustee* del *Trust* e due unità immobiliari saranno concesse in usufrutto all'Istante e al coniuge.

Ciò posto, l'Istante chiede se in relazione alle spese che sosterrà per i prospettati interventi possa beneficiare dell'agevolazione prevista dall'articolo 119 del citato decreto legge n. 34 del 2020, optando per la cessione del credito d'imposta oppure lo sconto in ai sensi dell'articolo 121 del medesimo decreto.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che l'esistenza della apposizione del vincolo di destinazione (*Trust* autodichiarato) e la concessione in usufrutto di due appartamenti ciascuno ai

genitori, non limiti il diritto alla fruibilità del *Superbonus* ai sensi dell'articolo 119 in esame in capo agli stessi.

L'Istante ritiene altresì che la mancanza di una imposta lorda sulla quale operare la detrazione del 110 per cento, non rappresenti un limite per i contribuenti alla fruizione del *Superbonus* in una delle modalità alternative previste dall'articolo 121 del decreto Rilancio.

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), nonché, da ultimo, sia dall'articolo 1, comma 3, del decreto legge 6 maggio 2021, n. 59, convertito con modificazioni dalla legge 1° luglio 2021, n. 101) che dall'articolo 33, comma 1, del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77 (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 nuove 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.

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione, 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>.

Con riferimento alla fattispecie in esame, riguardante la possibilità per l'Istante di accedere al *Superbonus* in relazione alle spese che sosterrà per interventi antisismici e di riqualificazione energetica che sosterrà in qualità di usufruttuario su una unità abitativa residenziale segregata in un *Trust*, il cui disponente e *trustee* è il figlio, si rappresenta quanto segue.

In istanza viene precisato che l'immobile su cui è stato costituito il vincolo in *trust* è stato, a seguito di apposita C.I.L.A. del 19/12/2019, frazionato in quattro distinti appartamenti. Trattandosi di un *trust* "autodichiarato" - secondo quanto rappresentato e non oggetto di valutazione in questa sede - la proprietà dell'edificio, costituito da quattro appartamenti, è attribuita al disponente (figlio dell'Istante).

Pertanto, in applicazione del comma 9, lettera a), dell'articolo 119 del *decreto Rilancio*, come modificato dall'articolo 1, comma 66, lettera n), della legge di bilancio 2021, potrà applicarsi il *Superbonus*, anche in capo all'Istante usufruttuario a condizione che, come chiarito nella circolare 24/E del 2020, lo stesso sostenga le spese e che l'usufrutto risulti al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio. Inoltre, come chiarito nella citata circolare n. 24/E del 2020, il *Superbonus*, non spetta ai soggetti che non possiedono redditi imponibili i quali, non possono esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o per

la cessione del credito. Si tratta, ad esempio, delle persone fisiche non fiscalmente residenti in Italia che detengono l'immobile oggetto degli interventi in base ad un contratto di locazione o di comodato.

Tali soggetti, tuttavia, possono optare, ai sensi del citato articolo 121 del *decreto Rilancio*, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per le modalità alternative di utilizzo ivi previste.

Analoghe considerazioni si applicano nel caso di titolare del diritto di usufrutto, in capo al quale è imputabile, ai sensi dell'articolo 26 del TUIR, il reddito fondiario derivante dall'immobile.

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)