

SETTORE

IMPOSTE DIRETTE

**SUPERBONUS DEL 110%: ALCUNI CASI
PARTICOLARI ANALIZZATI DALL'AGENZIA**

RIFERIMENTI

- Art. 119, DL n. 124/2020
- Risoluzione Agenzia Entrate 28.9.2020, n. 60/E
- Risposte interpello Agenzia Entrate 9.9.2020, n. 325, 326, 327, 328; 10.9.2020, n. 329; 24.9.2020, n. 408 e 29.9.2020, n. 419
- Informative SEAC 21.7.2020, n. 215; 2.9.2020, n. 244 e 24.9.2020, n. 271

IN SINTESI

Rispondendo ad alcuni interpelli l'Agenzia delle Entrate ha chiarito l'applicabilità della nuova detrazione del 110% al ricorrere di specifiche fattispecie. In particolare è possibile fruire della detrazione del 110% per:

- *l'acquisto di una "casa antisismica" a prescindere dalla data di stipula del preliminare / contratto di compravendita, rilevando la data di sostenimento delle relative spese da parte dell'acquirente;*
- *gli interventi eseguiti su un'unità collabente, in quanto "edificio esistente";*
- *gli interventi eseguiti dal comodatario;*
- *gli interventi su unità residenziali anche diverse dall'abitazione principale, fermo restando che il medesimo soggetto può fruire della detrazione al massimo per 2 immobili (tale limitazione non opera per gli interventi antisismici e gli interventi sulle parti comuni condominiali).*

L'Agenzia inoltre:

- *ribadisce che gli interventi sulle parti comuni sono agevolati in presenza di un condominio secondo la definizione civilistica;*
- *chiarisce le modalità di determinazione del limite di spesa agevolabile in caso di più interventi eseguiti in un condominio.*

SERVIZI COLLEGATI

settimana **professionale**

SO *fisco*
SCHEDE OPERATIVE

ilnotiziario



RIPRODUZIONE VIETATA

A seguito dell'introduzione, ad opera dell'art. 119, DL n. 34/2020, c.d. "Decreto Rilancio", della nuova detrazione del 110% (Informativa SEAC [21.7.2020, n. 215](#)), l'Agenzia delle Entrate è più volte intervenuta al fine di meglio circoscrivere l'ambito di applicazione della stessa.

Con particolare riferimento ai soggetti beneficiari di tale detrazione e agli immobili oggetto degli interventi agevolati, dopo aver fornito una serie di chiarimenti nella Circolare 8.8.2020, n. 24/E (Informative SEAC [2.9.2020, n. 244](#) e [24.9.2020, n. 271](#)), la stessa Agenzia ha dato ulteriori indicazioni rispondendo a specifici interpelli, al ricorrere delle fattispecie di seguito illustrate.

ACQUISTO DI UNA C.D. "CASA ANTISISMICA"

Nella Risposta 9.9.2020, n. 325 l'Agenzia delle Entrate analizza il caso di un soggetto che:

- **nel 2018 ha sottoscritto un preliminare per l'acquisto**, da una società, di un immobile da costruire, facente parte di un complesso residenziale:
 - ricadente in una delle zone sismiche previste (a rischio sismico 1, 2 e 3);
 - oggetto di risanamento conservativo, previa **demolizione e ricostruzione**, con opere di **efficientamento energetico** e conseguimento di classe energetica "A", nel rispetto dei **requisiti di sicurezza sismica** previsti;
- otterrà la **consegna dell'immobile tra settembre e ottobre 2020**.

In linea generale l'Agenzia rammenta che la **detrazione del 110% può essere fruita anche** per le spese relative all'**acquisto delle c.d. "case antisismiche"** di cui all'art. 16, comma 1-septies, DL n. 63/2013, ossia per l'acquisto di un'unità immobiliare facente parte di un edificio ubicato in una zona a rischio sismico 1, 2 o 3, demolito e ricostruito dall'impresa di costruzione / ristrutturazione che provvede alla relativa cessione entro 18 mesi dalla fine dei lavori.

Con riferimento allo specifico caso oggetto della Risposta n. 325, l'Agenzia evidenzia che per determinare la spesa per la quale è possibile fruire della detrazione nella maggior misura del 110%, fermo il rispetto dei requisiti dell'immobile acquistato sopra rammentati, va data **rilevanza alla data di sostenimento della spesa da parte dell'acquirente**. La detrazione del 110% è infatti applicabile esclusivamente alle **spese sostenute dall'1.7.2020 al 31.12.2021**.

Per le spese sostenute precedentemente, l'acquirente potrà fruire della detrazione "ordinariamente" prevista dal citato comma 1-septies (75% - 85% del prezzo dell'unità immobiliare nel limite massimo di spesa di € 96.000).

L'Agenzia conferma inoltre che, anche al ricorrere di tale fattispecie, il soggetto che sostiene la spesa agevolata ha la possibilità, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante in dichiarazione dei redditi, di optare, alternativamente, per:

- un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore (c.d. "sconto in fattura");
- per la cessione del credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successiva cessione.

ULTERIORI ADEMPIMENTI RICHIESTI

Oltre agli ordinari adempimenti richiesti per fruire della detrazione di cui al citato comma 1-septies:

- per poter **fruire della detrazione nella misura del 110%** è necessario **disporre dell'asseverazione** attestante:
 - il **rispetto dei requisiti tecnici** degli interventi eseguiti;
 - la **congruità delle spese** sostenute per gli interventi agevolati;
- per poter **esercitare l'opzione** per la cessione del credito / "sconto in fattura" è richiesto:
 - oltre all'**asseverazione** di cui al punto precedente;
 - il **visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione attestante la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione.

RICONOSCIMENTO DEL C.D. "SCONTO IN FATTURA" E RELATIVO AMMONTARE

Il contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, c.d. "sconto in fattura", è **pari alla detrazione spettante**, determinata tenendo conto delle spese complessivamente sostenute nel periodo d'imposta, comprensive dell'importo non corrisposto al fornitore per effetto dello sconto praticato, **e non può in ogni caso essere superiore al corrispettivo dovuto**.

È facoltà delle parti interessate **accordarsi per uno sconto "parziale"** (ad esempio, a fronte di una spesa agevolabile di € 30.000 il fornitore riconosce uno sconto di € 10.000). In tal caso:

- il credito d'imposta riconosciuto al fornitore è commisurato allo sconto effettivamente riconosciuto (nel caso ipotizzato € 11.000, pari al 110% di 10.000);
- il contribuente può fruire della detrazione in dichiarazione ovvero optare per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per la parte di spesa rimasta a suo carico (nel caso ipotizzato € 22.000, pari al 110% di € 20.000).

Nella Risposta in esame l'Agenzia rammenta infine che l'opzione in esame è esercitata dal contribuente che sostiene le spese **"di intesa con il fornitore"**, e tale intesa rientra nelle ordinarie dinamiche dei rapporti contrattuali e delle pratiche commerciali. In altre parole, pertanto, **è facoltà del fornitore accettare o meno la richiesta di riconoscimento del c.d. "sconto in fattura"**.

INTERVENTI SU UNITÀ COLLABENTE NON ABITABILE

Nella Risposta 9.9.2020, n. 326 l'Agenzia analizza il caso di un contribuente che intende eseguire un intervento:

- di **ristrutturazione con accorpamento**, a seguito del quale sarà conseguito:
 - il miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio attraverso l'isolamento termico delle pareti, la sostituzione della caldaia e dell'impianto di riscaldamento, la sostituzione degli infissi e l'installazione di un impianto fotovoltaico con accumulo;
 - la riduzione di 2 classi del rischio sismico;
- avente ad oggetto la **propria abitazione principale e un'unità contigua** classificata nella categoria catastale **F/2 (unità collabenti) non abitabile**.

Alla fine dei lavori **l'unità collabente sarà accorpata all'abitazione**.

Per determinare se gli interventi riguardanti l'unità collabente possano o meno rientrare nell'ambito di applicazione della detrazione del 110%, l'Agenzia precisa che, per effetto del richiamo contenuto nel citato art. 119 agli artt. 14 e 16, DL n. 63/2013, è possibile fare riferimento ai chiarimenti forniti in passato per gli interventi di recupero edilizio / riqualificazione energetica di cui ai citati articoli.

In particolare l'Agenzia rammenta che nella Circolare 8.7.2020 n. 19/E è stato specificato che:

- le detrazioni **spettano anche per le spese sostenute per interventi realizzati su immobili classificati nella categoria catastale F/2 (unità collabenti)** in quanto, pur trattandosi di una categoria riferita a fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito, gli stessi **possono essere considerati come edifici esistenti**, trattandosi di manufatti già costruiti e individuati catastalmente;
- **ai fini dell'ecobonus**, per gli edifici collabenti con impianto di riscaldamento non funzionante, **deve essere dimostrabile che l'edificio è dotato di impianto di riscaldamento** rispondente alle caratteristiche tecniche previste dal D.Lgs. n. 311/2006 e che tale impianto è situato negli ambienti nei quali sono effettuati gli interventi di riqualificazione energetica.

Tale condizione è richiesta per tutte le tipologie di interventi di riqualificazione energetica agevolabili ad **eccezione** dell'installazione di collettori solari per produzione di acqua calda e, dall'1.1.2015, di generatori alimentati a biomassa e di schermature solari.

In base alle predette considerazioni, che sono ribadite nella Risposta 29.9.2020, n. 419, l'Agenzia conclude che nel caso di specie, fermo restando il rispetto di ogni altra condizione prevista dalla norma agevolativa e l'effettuazione di ogni adempimento richiesto, **è possibile fruire della nuova**

detrazione del 110% anche per le spese sostenute per gli **interventi realizzati sull'edificio classificato nella categoria catastale F/2 (unità collabenti)**.

Al ricorrere di tale fattispecie, nella citata Risposta n. 419 l'Agenzia evidenzia inoltre che, **se il fabbricato contiguo, ancorchè accatastato separatamente (F2), ha carattere pertinenziale** rispetto all'abitazione, per i lavori può essere considerato **un unico limite di spesa**.

IMMOBILE DETENUTO IN COMODATO D'USO

Nella Risposta 9.9.2020, n. 327 l'Agenzia delle Entrate analizza il caso di contribuente che:

- risiede in un immobile:
 - facente parte di un edificio quadrifamiliare;
 - in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito, stipulato in forma verbale e registrato l'1.6.2019;
- intende:
 - sostituire l'impianto di riscaldamento esistente con un generatore a pompa di calore;
 - tinteggiare le pareti esterne dell'edificio per la sola porzione corrispondente all'unità in cui abita.

DETENZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DEGLI INTERVENTI

Come previsto dall'art. 119 in esame e chiarito nella citata Circolare n. 24/E, l'Agenzia ribadisce che, ai fini della detrazione del 110%, le persone fisiche che sostengono le spese devono **possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento** in base ad **un titolo idoneo, al momento di avvio dei lavori / di sostenimento delle spese, se antecedente** all'inizio dei lavori.

In particolare, i beneficiari possono detenere l'immobile in base ad un **contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato**, ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.



Al fine di garantire la necessaria certezza dei rapporti tributari, **la mancanza** di un titolo di detenzione dell'immobile risultante da un **atto registrato**, al momento dell'inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente, **preclude il diritto alla detrazione anche se si provvede alla successiva regolarizzazione**.

TIPOLOGIA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DEGLI INTERVENTI

Per determinare se per la sostituzione dell'impianto di riscaldamento esistente è possibile fruire della detrazione del 110% (fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici del nuovo impianto nonché il conseguimento del miglioramento energetico richiesto) è necessario che i lavori siano effettuati:

- su **parti comuni** di edifici residenziali in **"condominio"** (sono agevolabili sia gli interventi "trainanti" che quelli "trainati");
- su **edifici residenziali unifamiliari** e relative pertinenze (sono agevolabili sia gli interventi "trainanti" che quelli "trainati"), tenendo presente che si intendono tali le unità immobiliari:
 - di proprietà esclusiva;
 - funzionalmente indipendenti, ossia dotate di installazioni o manufatti (quali l'impianto di acqua / energia elettrica / riscaldamento) di proprietà esclusiva;
 - con uno o più accessi dall'esterno autonomi, ossia un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone, che consente l'accesso dalla strada ovvero da un cortile / giardino di proprietà esclusiva;
- su **unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi** dall'esterno, site all'interno di **edifici plurifamiliari** e relative pertinenze (sono agevolabili sia gli interventi "trainanti" che quelli "trainati"). Al ricorrere di tale fattispecie è necessario verificare la **contestuale sussistenza**:
 - della "indipendenza funzionale", rappresentata dalla presenza di installazioni o manufatti (quali l'impianto di acqua / energia elettrica / riscaldamento) di proprietà esclusiva;
 - dell'accesso autonomo dall'esterno, come sopra definito;a nulla rilevando che l'edificio plurifamiliare sia costituito o meno in condominio;

- su **singole unità** immobiliari residenziali e relative pertinenze **all'interno di un condominio** (sono agevolabili **soltanto gli interventi "trainati"**). Rientrano in tale fattispecie anche le unità immobiliari facenti parte di un "condominio minimo", ossia con un numero di condomini non superiore a 8.

L'Agenzia evidenzia che, qualora l'immobile oggetto degli interventi rientrasse, per caratteristiche strutturali, in tale ultima fattispecie (singola unità immobiliare **parte di un condominio minimo**), **gli interventi eseguiti sulla singola unità immobiliare** possono fruire della detrazione del 110% **soltanto se eseguiti congiuntamente ad un intervento "trainante" eseguito sulle parti comuni condominiali**, fermo restando che:

- dagli interventi, nel loro complesso, deve derivare un miglioramento di 2 classi energetiche ovvero il conseguimento della classe energetica più alta;
- gli interventi devono essere effettivamente conclusi.

TINTEGGIATURA FACCIATA ESTERNA

Nella Risposta n. 327 in esame l'Agenzia precisa che la **tinteggiatura della facciata esterna non può essere ricompresa** negli interventi per i quali è possibile fruire della **detrazione del 110%**.

Ciò porta a concludere che la stessa, non avendo le caratteristiche per poter essere qualificata come intervento di riqualificazione energetica, **non può essere ricompresa neppure tra gli interventi "trainati"** (nel caso oggetto della Risposta sarebbe eseguita con la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale).

Resta ferma la possibilità di fruire del c.d. "Bonus facciate" di cui all'art. 1, commi da 219 a 223, Legge n. 160/2019 (Finanziaria 2020), con detrazione del 90% e possibilità di optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione in dichiarazione dei redditi, per la cessione del credito ovvero per il c.d. "sconto in fattura".

VILLETTA A SCHIERA "TERRA - TETTO"

Nella Risposta 9.9.2020, n. 328 l'Agenzia delle Entrate analizza il caso di un immobile:

- costituito da una **villetta a schiera di testa "terra - tetto"**, con riscaldamento autonomo, libera su 3 lati e confinante con un altro immobile attraverso la parete del garage (non riscaldato);
- che per il proprietario rappresenta la prima casa in cui risiede il proprio nucleo familiare;
- sul quale il proprietario intende realizzare il cappotto esterno, a seguito del quale verrà conseguito il miglioramento di 2 classi energetiche dell'immobile stesso.

IRRILEVANTE LA DESTINAZIONE AD ABITAZIONE PRINCIPALE

Con riferimento alla situazione descritta, l'Agenzia delle Entrate rammenta innanzitutto che, nel corso dell'iter di conversione del DL n. 34/2020, c.d. "Decreto Rilancio", è stata **eliminata la limitazione** originariamente prevista dal comma 10 dell'art. 119, riferita all'applicabilità della nuova detrazione ai soli **interventi realizzati sulle singole unità immobiliari adibite ad abitazione principale**.

In luogo di tale limitazione è ora previsto che **il medesimo soggetto** può fruire della detrazione del 110% **per gli interventi di riqualificazione energetica** realizzati **al massimo su 2 unità immobiliari**.

Si evidenzia che **tale limite non opera** con riferimento agli interventi:

- realizzati sulle **parti comuni condominiali**;
- di riduzione del **rischio sismico**.

Nel caso di specie, pertanto, **non assume alcuna rilevanza** il fatto che la villetta a schiera oggetto dei lavori rappresenti l'**abitazione principale** del contribuente e della sua famiglia.

DEFINIZIONE DI EDIFICIO UNIFAMILIARE / FUNZIONALMENTE INDIPENDENTE

È possibile fruire della detrazione del 110% per la fattispecie in esame **a condizione che la villetta a schiera oggetto dei lavori** rientri nella definizione di:

- **“edificio residenziale unifamiliare”** tenendo presente che si intende tale l'unità immobiliare:
 - di proprietà esclusiva;
 - funzionalmente indipendente, ossia dotata di installazioni o manufatti (quali l'impianto di acqua / energia elettrica / riscaldamento) di proprietà esclusiva;
 - con uno o più accessi dall'esterno autonomi, ossia un accesso indipendente non comune ad altre unità, chiuso da cancello o portone, che consente l'accesso dalla strada ovvero da un cortile / giardino di proprietà esclusiva;

ovvero

- **“unità immobiliare funzionalmente indipendente con uno o più accessi autonomi dall'esterno, all'interno di un edificio plurifamiliare”** per la quale è necessario verificare la sussistenza contestuale:
 - della “indipendenza funzionale”, rappresentata dalla presenza di installazioni o manufatti (quali l'impianto di acqua / energia elettrica / riscaldamento) di proprietà esclusiva;
 - dell'accesso autonomo dall'esterno, come sopra definito;a nulla rilevando che l'edificio sia costituito o meno in condominio.

EDIFICIO COSTITUITO DA PIÙ UNITÀ IMMOBILIARI IN COMPROPRIETÀ

Nella Risposta 10.9.2020, n. 329 l'Agenzia delle Entrate analizza il caso di un immobile:

- costituito da **più unità immobiliari, autonomamente accatastate**. In particolare lo stesso è costituito da 3 appartamenti, un locale ad uso magazzino, un locale ad uso garage, una corte esterna con scala ad uso comune nonché altre parti comuni a tutte le unità immobiliari (locale lavanderia, locale caldaia, ecc.);
- di cui risultano **comproprietari più soggetti** (moglie / marito e relativi figli).

Al ricorrere di tale situazione, richiamando la citata Circolare n. 24/E, l'Agenzia delle Entrate ribadisce che ai fini della detrazione del 110%:



“tenuto conto della locuzione utilizzata dal legislatore riferita espressamente ai «condomini» e non alle “parti comuni” di edifici, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica prevista. Sotto il profilo civilistico, il “condominio” costituisce una particolare forma di comunione in cui coesiste la proprietà individuale dei singoli condòmini, costituita dall'appartamento o altre unità immobiliari accatastate separatamente (box, cantine, etc.), ed una comproprietà sui beni comuni dell'immobile”.

Da tale dettato normativo consegue pertanto che:



“il Superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti”.

Nel caso in esame, pertanto, l'Agenzia conclude che, trattandosi di interventi su unità immobiliari distintamente accatastate in comproprietà fra più soggetti, **non** è possibile beneficiare della detrazione del 110%:

- **né** con riferimento alle spese sostenute per interventi realizzati **sulle parti comuni**;
- **né** con riferimento alle spese sostenute per interventi effettuati **sulle singole unità immobiliari**, in quanto **non inserite in un condominio**.

Resta fermo che i comproprietari in esame **possono fruire delle “ordinarie” detrazioni** previste per gli interventi di **recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica**, in considerazione del fatto che per tali detrazioni, la normativa di riferimento richiama le **“parti comuni di edificio residenziale”** che, come chiarito nella CM 11.5.98, n. 121, vanno considerate in senso oggettivo (e non soggettivo) e pertanto **parti comuni a più unità immobiliari e non parti comuni a più possessori**.

INTERVENTO ESEGUITO SOLO SU ALCUNE PARTI DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE

Il caso affrontato dall'Agenzia delle Entrate nella Risposta 24.9.2020 n. 408 riguarda il proprietario di un appartamento, parte di un immobile di 4 piani con 2 unità abitative per piano, per il quale l'assemblea di condominio:

- **non ha approvato** i lavori per la posa in opera del c.d. "cappotto termico" sulle pareti esterne dell'intero edificio;
- **ha concesso ai singoli condomini di realizzare l'intervento sull'involucro del perimetro di propria pertinenza.**

Il singolo condomino che intende eseguire l'intervento di isolamento termico delle pareti "di propria pertinenza", chiede se è possibile fruire della detrazione del 110% sia nel caso in cui lo stesso sia realizzato mediante il c.d. "cappotto termico" applicato alle **pareti esterne** dell'edificio, sia nel caso in cui l'isolamento sia realizzato applicando l'isolamento alle **pareti interne** dell'appartamento.

L'Agenzia delle Entrate, dopo aver rammentato che la detrazione nella misura del 110% spetta per le spese relative a:

- gli specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica e all'adozione di misure antisismiche degli edifici indicati nei commi 1 e 4 del citato art. 119 (c.d. interventi "trainanti");
- ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi, indicati nei commi 2, 5, 6 e 8 del medesimo art. 119 (c.d. interventi "trainati");

effettuati, tra l'altro:

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

ribadisce che **tra gli interventi "trainanti" di riqualificazione energetica rientra l'isolamento termico** di superfici opache verticali / orizzontali / inclinate che interessa l'involucro dell'edificio con un'**incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio** o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente con accesso autonomo, con rispetto dei requisiti di trasmittanza termica di cui al DM 11.3.2008 ovvero al DM 6.8.2020 (per gli interventi con data di inizio lavori successiva al 6.10.2020) e dei criteri relativi ai materiali isolanti utilizzati di cui al DM 11.10.2017.

Considerato tale quadro normativo, nel caso di specie, l'Agenzia conclude che il singolo condomino:

- **può fruire** della detrazione del 110% per gli interventi di isolamento termico della parte dell'involucro esterno dell'edificio che riguardano la propria unità abitativa, autorizzati dall'assemblea condominiale, **a condizione che** gli stessi:
 - **interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25%** della superficie disperdente lorda dello stesso;
 - assicurino il **miglioramento di almeno 2 classi energetiche dell'edificio** o, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta;
- **non può beneficiare** della detrazione del 110% per l'intervento di **isolamento termico realizzato sulle pareti interne dell'unità immobiliare** di cui è proprietario in quanto lo stesso non è eseguito congiuntamente ad un lavoro "trainante" (l'assemblea condominiale non ha autorizzato il cappotto termico sull'intero edificio). Resta comunque ferma la possibilità di fruire della detrazione "ordinaria" di cui all'art. 14, DL n. 63/2013.

LIMITI MASSIMI DI SPESA PER MOLTEPLICI INTERVENTI IN CONDOMINIO

Nella Risoluzione 28.9.2020, n. 60/E l'Agenzia indica le modalità di determinazione del limite massimo di spesa agevolabile nel caso in cui siano **realizzati più interventi su un edificio condominiale**.

In particolare, il caso oggetto della citata Risoluzione n. 60/E riguarda un condominio composto da 4 unità immobiliari nel quale si intendono eseguire i seguenti interventi:

- realizzazione del c.d. “cappotto termico” sull’involucro dell’edificio;
- sostituzione delle soglie delle finestre e riposizionamento delle cerniere e ferramenta delle persiane per compensare lo spessore del cappotto;
- sostituzione delle finestre e dei portoni esterni con nuovi ad alta efficienza energetica;
- installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda;
- installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia e relativi sistemi di accumulo;
- sostituzione degli impianti di climatizzazione attualmente autonomi per ciascuna unità immobiliare;
- restauro della facciata con la sostituzione di grondaia e pluviali e il restauro di parapetti e persiane;
- riduzione del rischio sismico.

INTERVENTI “TRAINANTI”

Partendo dal presupposto che gli **interventi di isolamento termico** e di **riduzione del rischio sismico** (interventi “trainanti”) eseguiti sull’edificio condominiale rispettano i requisiti tecnici per poter fruire della detrazione del 110%, al fine di individuare il limite massimo di spesa agevolabile va considerato che, come specificato anche nella citata Circolare n. 24/E:

- per gli interventi aventi ad oggetto edifici condominiali, **il limite di spesa massimo va moltiplicato per il numero di unità immobiliari** che compongono l’edificio;
- per gli interventi di riqualificazione energetica *“la detrazione è calcolata su un **ammontare complessivo delle spese di importo variabile in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l’edificio è costituito**”* (Informativa SEAC [24.9.2020, n. 271](#)).

Nel caso di specie:

- per gli **interventi di isolamento termico**, trattandosi di un condominio con 4 unità immobiliari, il limite massimo di spesa è pari a € 160.000 (€ 40.000 x 4);
- per gli **interventi di riduzione del rischio sismico**, l’ammontare massimo di spesa agevolabile è pari a € 384.000 (€ 96.000 x 4).

Ai fini in esame l’Agenzia precisa inoltre che:



*“l’ammontare di spesa così determinato costituisce il **limite massimo di spesa agevolabile riferito all’intero edificio e non quello riferito alle singole unità** che lo compongono. **Ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili ... ed effettivamente rimborsata al condominio, anche in misura superiore all’ammontare commisurato alla singola unità immobiliare**”.*

In altre parole, pertanto, **ciascun condomino** può calcolare la detrazione **anche su un importo di spesa a lui imputata superiore a € 40.000** (per gli interventi di isolamento termico) **o a € 96.000** (per gli interventi di riduzione del rischio sismico), nel rispetto del limite massimo complessivo, rispettivamente, di € 160.000 e € 384.000.

Con particolare riferimento agli *“interventi di riduzione del rischio sismico e di recupero del patrimonio edilizio”* l’Agenzia precisa che, in considerazione del fatto che l’art. 16, DL n. 63/2013 (riguardante il c.d. “sisma bonus”) richiama l’art. 16-bis, comma 1, lett. i), TUIR (riguardante gli interventi di recupero edilizio relativi all’adozione di misure antisismiche)



*“gli **interventi ammessi al sismabonus non possono fruire di un autonomo limite di spesa in quanto non costituiscono una nuova categoria di interventi agevolabili**”.*

Da ciò consegue che, nel caso oggetto della Risoluzione n. 60/E in esame, **per gli “interventi di riduzione del rischio sismico e di recupero patrimonio edilizio”** il limite massimo di spesa è pari a **€ 96.000 per il numero di unità immobiliari dell’edificio** (e non € 136.000 per il numero di unità immobiliari dell’edificio). Tale interpretazione è ribadita nella Risposta 7.10.2020, n. 455.

INTERVENTI “TRAINATI”

Tra gli interventi “trainati” per i quali spetta la detrazione del 110% rientrano anche quelli di riqualificazione energetica disciplinati dall’art. 14, DL n. 63/2013. Per tali interventi **va fatto riferimento ai limiti di detrazione / spesa previsti per ciascun intervento** dallo stesso art. 14.

Nel caso in esame, fermo restando il rispetto degli specifici requisiti richiesti dalla normativa di riferimento (Informativa SEAC [24.9.2020, n. 271](#)), rientrano tra gli **interventi di riqualificazione energetica “trainati”**:

- la **sostituzione delle finestre e delle strutture accessorie** che hanno effetto sulla dispersione di calore (ad esempio, scuri o persiane) o che risultino strutturalmente accorpate al manufatto come, ad esempio, i cassonetti incorporati nel telaio dell’infisso nonché i portoni esterni che delimitano l’involucro riscaldato dell’edificio verso l’esterno o verso locali non riscaldati.
Per tali interventi, la detrazione massima spettante è pari a **€ 60.000 per ciascun immobile**;
- l’**installazione di pannelli solari** per la produzione di acqua calda per usi domestici.
Per tale intervento, la detrazione massima spettante è pari a **€ 60.000 per ciascun immobile**;
- la **sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale**.
Per tali interventi, la detrazione massima è pari a **€ 30.000 per ciascun immobile** e spetta **anche qualora sia sostituito o integrato l’impianto delle singole unità immobiliari** all’interno dell’edificio in condominio in assenza di un impianto termico centralizzato;
- l’installazione di **impianti solari fotovoltaici** connessi alla rete elettrica sugli edifici richiamati dalla norma di riferimento, fino ad un ammontare complessivo delle spese non superiore a **€ 48.000 per singola unità immobiliare e comunque nel limite di € 2.400 per ogni kW di potenza nominale** dell’impianto solare fotovoltaico;
- l’installazione di **sistemi di accumulo integrati** negli impianti solari fotovoltaici agevolati, nel **limite di spesa di € 1.000 per ogni kWh**.



Con riferimento a tali ultime 2 fattispecie (impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo) l’Agenzia precisa che:

*“nella citata circolare n. 24/E ... è stato precisato che il predetto **limite di spesa di 48.000 euro è stabilito cumulativamente per l’installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti**. Tale chiarimento è da intendersi superato a seguito del parere fornito dal Ministero dello Sviluppo economico che ha, invece, ritenuto che il predetto **limite di spesa di 48.000 euro vada distintamente riferito agli interventi di installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti**”.*

Anche se non rientra tra gli interventi previsti dal caso in esame, l’Agenzia rammenta che costituisce un intervento “trainato” dagli interventi “trainanti” di riqualificazione energetica anche l’**installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici** negli edifici di cui all’art. 16-ter, DL n. 63/2013 (c.d. “colonnine di ricarica”). In tal caso la detrazione del 110% è applicabile sulla **spesa massima di € 3.000**.

Tale limite è annuale ed è riferito:

- a ciascun intervento di installazione delle “colonnine di ricarica”. Se la spesa è **sostenuta da più contribuenti** la stessa, nel limite di € 3.000, **va ripartita** tra gli stessi in base al costo sostenuto;
- a ciascun contribuente e costituisce, pertanto, la spesa massima agevolabile **anche nel caso in cui**, nel medesimo anno, **il contribuente** sostenga spese per l’installazione di **più infrastrutture di ricarica**.

Per individuare l’importo massimo agevolabile l’Agenzia precisa inoltre che:

- l’importo massimo di detrazione spettante riferito ai singoli interventi agevolabili **va suddiviso tra i soggetti detentori / possessori dell’immobile** che partecipano alla spesa **in ragione dell’onere da ciascuno effettivamente sostenuto e documentato**;

- **in caso di più interventi** agevolabili effettuati sul medesimo immobile, il limite massimo di spesa è costituito dalla **somma degli importi previsti per ciascun intervento realizzato**.



A tal fine è necessario che **le spese riferite a ciascun intervento siano distintamente contabilizzate**.

Nella Risposta 25.9.2020, n. 412 l'Agenzia precisa inoltre che il **limite di € 3.000 va riferito anche alla richiesta di potenza aggiuntiva** fino a 7 kW, da considerare quale quantità massima di potenza ulteriore che viene richiesta rispetto a quella già a disposizione.

Interventi sulle singole unità immobiliari di un condominio

Tra gli **interventi “trainati”** rientrano anche quelli di **riqualificazione energetica eseguiti sulla singola unità immobiliare di un condominio** (a tal fine è **necessario che sulle parti comuni condominiali** sia eseguito un **intervento “trainante”**).

Nel caso di specie, pertanto, il singolo condomino può fruire della detrazione del 110% per la sostituzione nel proprio appartamento degli infissi e del generatore di calore dell'impianto di climatizzazione autonomo esistente.

Per tali interventi ciascun condomino può fruire della detrazione nel limite massimo di spesa rappresentato dalla **somma degli importi previsti per ciascun intervento**, fermo restando che a tal fine, come sopra evidenziato, è necessario che le spese relative ai diversi interventi siano distintamente contabilizzate e siano assolti i relativi adempimenti.



Il **limite relativo** agli interventi realizzati sulla **singola unità immobiliare si aggiunge al limite** di spesa relativo agli interventi eseguiti **sulle parti comuni condominiali**.

INTERVENTI STRETTAMENTE CONNESSI A QUELLI AGEVOLATI

Le spese sostenute per gli **interventi strettamente connessi alla realizzazione e al completamento degli interventi agevolati** possono essere considerate **congiuntamente alle spese sostenute per l'intervento agevolato**, nel rispetto del limite di spesa previsto per quest'ultimo.

Nel caso oggetto della Risoluzione n. 60/E in esame, pertanto, le spese sostenute per la sostituzione delle soglie delle finestre ed il riposizionamento delle cerniere e della ferramenta per le persiane, al fine di adattare le stesse al nuovo spessore della facciata determinato dalla posa del c.d. “cappotto termico”, possono essere considerate unitamente alla spesa sostenuta per la realizzazione del c.d. “cappotto termico” nel rispetto del limite sopra determinato pari a € 160.000 (€ 40.000 x 4).



Il **restauro della facciata** (che nel caso in esame prevede la sostituzione di grondaia e pluviali e il restauro di parapetti e persiane) **non rientra** nè tra gli interventi “trainanti” nè tra quelli “trainati” nè tra quelli strettamente connessi a quelli agevolati con la detrazione del 110%.

Per lo stesso è comunque possibile fruire della **detrazione del 90% prevista dal c.d. “Bonus facciate”** di cui all'art. 1, commi da 219 a 223, Legge n. 160/2019 (Finanziaria 2020).

■