Superbonus 110% : nuovi chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate.

Nota Redazionale

Con la risposta ad interpello del 24 settembre 2020 n. 408, l'Agenzia dell'Entrate affronta il tema degli interventi di riqualificazione energetica degli edifici, con particolare riguardo agli interventi di isolamento termico realizzati sulle pareti interne di un'unità immobiliare sita in un condominio.

Il quesito prospettato dall'istante ha ad oggetto la possibilità di fruire della detrazione delle spese, per interventi specifici finalizzati all'efficienza energetica degli edifici, sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, e prevista dal D.L. n. 34/2019 convertito, con modificazione, dalla legge n. 77/2020, c.d. "decreto Rilancio", trattandosi, per il caso di specie, di interventi di isolamento termico (cd. cappotto termico) realizzati dai singoli condomini, anziché dal condominio, sulle sole superfici opache dell'involucro del perimetro ricadente all'esterno di ciascuna unità immobiliare.

L'Agenzia dell'entrate, in risposta al quesito, riprende i chiarimenti forniti nella circolare 8 agosto 2020, n.24/E, in merito ai requisiti tecnici e all'ambito soggettivo di applicazione delle suddette agevolazioni fissati dal d.l. 34 del 2019, e al paragrafo 2.1.1. specifica che la detrazione spetta per:

> "*gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali (pareti generalmente esterne) [...] verso l'esterno o verso vani non riscaldati che rispettano i requisiti di trasmittanza "U" (dispersione di calore) , espressa in W/m2K, definiti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico dell' 11 marzo 2008 che interessano l'involucro dell'edificio [...] o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno sita all'interno di edifici plurifamiliari, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo*."

Nel caso di specie, stabilito che si tratta di unità immobiliari costituite in condominio ai sensi della disciplina civilistica, l'Agenzia delle Entrate chiarisce che l'istante può accedere alle agevolazioni previste (cd. Superbonus) a patto che vengano rispettati i seguenti requisiti:

- gli interventi devono interessare l'involucro dell'edificio con una incidenza

superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo;
- gli interventi devono assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

L'Agenzia dell'Entrate specifica, altresì, che qualora venga effettuato, sulle pareti comuni dell'edificio in condominio, almeno un intervento 'trainante', tale circostanza risulta sufficiente per consentire a ciascun condomino di poter fruire del *Superbonus* effettuando sulla singola unità immobiliare singoli interventi 'trainati', comprendendo tra questi ultimi le fattispecie di interventi di isolamento termico sulle pareti interne dell'unità immobiliare come prospettato dall'istante.

Più nello specifico, l'Agenzia delle Entrate nella risoluzione n.60 del 28 settembre 2020 affronta il già menzionato tema degli interventi di riqualificazione energetica di edifici (inclusa la installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) e di riduzione del rischio sismico degli edifici (cd. *Superbonus*), con particolare riguardo alla questione se la sostituzione dell'impianto di riscaldamento in una singola unità immobiliare possa fruire del cd. *ecobonus* al 110 per cento se effettuata congiuntamente alla realizzazione del cappotto termico condominiale e, in via generale, i limiti di spesa ammessi alla suddetta detrazione.

Nel quesito prospettato all'Agenzia delle Entrate l'istante elenca una serie di interventi di riqualificazione energetica e di riduzione del rischio sismico dell'edificio, individuando per ognuno di essi il limite di spesa che consentirebbe a quest'ultimo di poter usufruire delle agevolazioni previste dal decreto legge n.34 del 2020 convertito, con modificazioni, dalla legge n.77 del 2020.

Anche rispetto a quest'ultimo quesito l'Agenzia delle Entrate richiama i chiarimenti forniti nella circolare n. 24/E di agosto 2020 e con riferimento agli interventi prospettati dall'istante precisa che il *Superbonus* spetta a fronte del sostenimento di spese relative a taluni specifici interventi individuati dal decreto Rilancio come interventi 'trainanti', come indicato nei commi 1 e 4 dell'art. 119, ed interventi 'trainati', eseguibili soltanto su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio, come indicato nei commi 2, 5, 6, 8 del medesimo articolo.

In particolare, nell'ambito degli interventi trainanti il Superbonus spetta per:

- interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo;
- interventi antisismici e di riduzione del rischio sismico di cui ai commi da 1-bis a 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto-legge n. 63 del 2013 (cd. *sismabonus*).

Con riguardo alla prima ipotesi l'Agenzia delle Entrate specifica che :

> *"e i predetti interventi di isolamento termico delle superfici opache sono realizzati su edifici in condominio, 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. In particolare, se l'edificio è composto da due a otto unità immobiliari, il limite massimo di spesa ammesso al Superbonus è pari a 40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio".*

Rispetto alla seconda ipotesi, invece, l'Agenzia specifica che:

> *"per tutte le spese sostenute per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali di edifici nonché di riduzione del rischio sismico la detrazione è elevata al 110 per cento delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 ai sensi del comma 4 del citato art. 119 del decreto Rilancio […] e viene calcolata su un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno; per gli interventi dai quali derivi la riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una o a due classi di rischio sismico inferiore, realizzati sulle parti comuni degli edifici, la detrazione si applica su un ammontare delle spese non superiore a 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio".*

Nella risoluzione in questione l'Agenzia delle Entrate precisa, inoltre, che l'art.119 del decreto Rilancio riconosce al contribuente la possibilità di fruire delle suddette agevolazioni anche rispetto alle spese sostenute nell'ambito dei cd. interventi 'trainati', disciplinati ai sensi del decreto legge n.63 del 2013 e altra normativa, nel rispetto di tutte le condizioni previste dall'art.14 del citato decreto e dei limiti di spesa.

Di conseguenza qualora vengano realizzati sull'edificio in condominio interventi 'trainanti' ed interventi 'trainati' il limite massimo di spesa ammesso al *Superbonus* sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno di tali interventi specificando che

> "*è possibile fruire della corrispondente detrazione a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi, non essendo possibile fruire per le medesime spese di più agevolazioni, e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione. Nei predetti limiti, il Superbonus spetta anche per i costi strettamente collegati alla realizzazione e al completamento dei suddetti interventi.*"

In ogni caso, per detti interventi, se mancanti dei requisiti necessari per poter fruire del Superbonus ai sensi del d.l. n. 34/2019, è possibile fruire della detrazione di cui al decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito dalla legge 3 agosto 2013 n. 90, segnalando, inoltre, che l'art. 121 del d.l. n.34 del 2019, in luogo dell'utilizzo della detrazione ultima citata, riconosce la possibilità di optare per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino ad 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 (cd. Sconto in fattura) oppure optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti.