



# Consorzio Omega

Operatori Multiservizi e Gestori Ambientali

## **SUPERBONUS 110%**

GUIDA OPERATIVA

**CASISTICA PARTICOLARE DETRAZIONI CONSEGUIBILI**

Sede Legale  
Sede operativa

Piazza S. Mauro, 31  
Via De Nicola, 25

84014 Nocera Inferiore (SA)  
84010 San Valentino Torio (SA)

In linea di principio va ricordato che qualora si attuino interventi caratterizzati da requisiti tecnici che consentano di ricondurli astrattamente a due diverse fattispecie agevolabili il contribuente (unico titolare del credito anche se quest'ultimo è riferito alle parti comuni dell'Edificio condominiale) potrà applicare una sola agevolazione rispettando gli adempimenti previsti.

Tutto ciò, ovviamente, a condizione che gli interventi rispettino i relativi requisiti richiesti e che siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna agevolazione di cui si usufruisce e/o si intende usufruire.

**Consegue da tanto che è il singolo condòmino che, per la parte di spesa a lui imputabile, può stabilire, nel caso si verifichi la condizione prima ricordata), di quale agevolazione usufruire indipendentemente dalla scelta operata dagli altri condòmini.**

In altre parole, se gli interventi ad eseguirsi ricadono nella fattispecie, ad esempio, dell'Ecobonus e del Bonus facciata, è il singolo condòmino che comunica (all'amministratore e/o delegato dal condominio) quale agevolazione vuole utilizzare per far fronte agli interventi programmati <sup>(1)</sup>.

Un'altra condizione che va tenuta presente è che le agevolazioni, comunque possibili nell'ordinarietà, realizzati su edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari funzionalmente indipendenti e che dispongono di uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari, spettano per le spese sostenute dalle persone fisiche -nonché dai soggetti che producono reddito d'impresa o esercenti arti e professioni in relazione agli interventi su immobili diversi da quelli utilizzati per lo svolgimento di attività di impresa, arti e professioni -per interventi realizzati su un massimo di due unità immobiliari considerando che tale limitazione non opera per le spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio, né per gli interventi TRAINANTI di riduzione del rischio sismico.

Ancora, l'Agenzia delle Entrate (n.d.r. oggettivamente con un'interpretazione autonoma che non trova alcun riscontro nelle disposizioni normative) ha stabilito che *l'agevolazione al 110 per cento «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 tra più soggetti»* <sup>(2)</sup>.

Peraltro non può non essere sottolineato che tale recente interpretazione impeditiva è in assoluto contrasto con quanto affermato, dalla stessa Agenzia delle Entrate, con le risposte ad Interpello n. 137 del 22.05.2020 <sup>(3)</sup> e n. 139 del 22.05.2020 <sup>(4)</sup> con le quali ammetteva che "Al riguardo, con la circolare del 31 maggio 2019 n. 13/E, è stato confermato che qualora un intero edificio sia

---

<sup>1</sup> Agenzia delle Entrate – Risoluzione n. 49/2020 (Appendice 01)

<sup>2</sup> Circolare n. 24/E del 08.08.2020 (Appendice 01 SCHEDA 02 LA PRASSI) e Risposta Interpello n. 329 del 10.09.2020 (Appendice 02)

<sup>3</sup> Agenzia delle Entrate – Risposta ad Interpello n. 137 del 22.05.2020 (Appendice 04)

<sup>4</sup> Agenzia delle Entrate – Risposta ad Interpello n. 139 del 22.05.2020 (appendice 05)

posseduto da un unico proprietario e siano comunque in esso rinvenibili parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate, Pagina 3 di 5 detto soggetto ha diritto alla detrazione per le spese relative agli interventi realizzati sulle suddette parti comuni”.

In relazione a tale “autonoma disposizione” si attende la risposta del MISE all’interrogazione depositata da una serie di parlamentari che ritengono “incomprensibile” tutto ciò oltre che penalizzante per migliaia di fabbricati peraltro anche fatiscenti perché costruiti decenni addietro (<sup>5</sup>).

Nel caso, poi, di interventi realizzati su parti comuni di edifici in condominio, per i quali il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l’edificio è composto, 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 e ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili, ai sensi degli artt. 1123 e seguenti del Codice civile ed effettivamente rimborsata al condominio anche in misura superiore all’ammontare commisurato alla singola unità immobiliare (<sup>6</sup>).

Ovviamente la detrazione spetta sulle spese effettivamente sostenute e rimaste a carico del contribuente, dal chè ne consegue che la detrazione non spetta se le spese sono rimborsate e il rimborso non ha concorso al reddito.

Pertanto eventuali contributi ricevuti dal contribuente devono essere sottratti dall’ammontare su cui applicare la detrazione per cui, ad esempio, qualora il contribuente persona fisica a fronte delle spese agevolabili riceve i contributi in periodi di imposta successivi a quelli in cui ha beneficiato della detrazione, tali contributi devono essere assoggettati a tassazione separata ai sensi dell’articolo 17, comma 1, lettera *n-bis*), del TUIR.

Si considerano, invece, rimaste a carico le spese rimborsate per effetto di contributi che hanno concorso a formare il reddito in capo al contribuente (<sup>7</sup>

Infine va ricordato che in ogni caso, come tutte le detrazioni dall’imposta lorda, l’agevolazione è ammessa entro il limite che trova capienza nella predetta imposta annua, per cui la quota annuale della detrazione che non trova capienza nell’imposta lorda di ciascun anno, non può essere utilizzata in diminuzione dell’imposta lorda dei periodi d’imposta successivi né essere chiesta a rimborso.

Tanto non vale, ovviamente, nel caso in cui il contribuente opti per il cd. sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione stessa(<sup>8</sup>).

---

<sup>5</sup> [interrogazione a risposta scritta 4/06754 del 08.09.2020 \(Appendice 03\)](#)

<sup>6</sup> [Agenzia delle Entrate – Circolare n. 24/E del 08.08.2020 pag. 31 \(appendice 01 SCHEDA 02 LA PRASSI\)](#)

<sup>7</sup> [Agenzia delle Entrate – Circolare n. 24/E del 08.08.2020 pag. 33 \(Appendice 01 SCHEDA 02 LA PRASSI\)](#)

**Appendice 01**  
**AGENZIA DELLE ENTRATE**  
**RISOLUZIONE N. 49 DEL 01.09.2020**

**OGGETTO: Interventi di isolamento termico di un fabbricato in condominio con sistema "a cappotto" - facoltà dei condomini di scegliere quale detrazione applicare - articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 e articolo 1, commi da 219 a 223 della legge n. 160 del 2019**

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

**QUESITO**

L'Istante, in qualità di amministratore e legale rappresentante di un condominio, rappresenta che i condomini intendono realizzare un cappotto termico esterno in tutte le facciate del fabbricato condominiale che si trova all'interno di una zona omogenea B, così come definita dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Poiché l'intervento ha tutte le caratteristiche per accedere al cd. bonus facciate ma potrebbe anche rientrare tra gli interventi di riqualificazione energetica di cui all'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 (cd. ecobonus) - che consente la possibilità di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante - chiede se ciascun condomino possa scegliere autonomamente di quale agevolazione fruire.

In particolare, chiede se ciascun condomino possa decidere di usufruire dell'ecobonus, con la finalità di avvalersi della facoltà di cessione del credito per ridurre l'esborso economico connesso all'intervento, oppure del bonus facciate o se, invece, la scelta debba essere fatta dall'assemblea condominiale vincolando tutti i condomini.

Qualora fosse possibile per ciascun condomino esercitare la propria scelta, inoltre, chiede con quale modalità vadano comunicati i dati relativi a ciascun condomino e quale tipologia di "bonifico parlante" dovrà essere utilizzata per i pagamenti dei fornitori.

**SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'Istante ritiene che ogni condomino abbia il diritto di decidere quale detrazione utilizzare e che, pertanto, possa coesistere l'applicazione di diverse tipologie di detrazione nell'ambito dello stesso intervento.

Non prospetta, invece, nessuna soluzione in ordine alla modalità di comunicazione dei dati all'Agenzia delle entrate e alla tipologia di bonifico da utilizzare.

**PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

---

<sup>8</sup> Agenzia delle Entrate – Circolare n. 24/E del 08.08.2020 paragrafo 7 (Appendice 01 SCHEDA 02 LA PRASSI)

L'articolo 1, commi da 219 a 223 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di Bilancio 2020), disciplina una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento delle spese documentate sostenute nell'anno 2020 per interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (cd bonus facciate).

Le tipologie di interventi che danno diritto al bonus facciate, nonché la misura della detrazione spettante, sono individuate dai commi da 219 a 221 del citato articolo 1 della predetta legge di Bilancio 2020; il comma 222 stabilisce, inoltre, le modalità di fruizione della detrazione mentre, per le modalità applicative, il comma 223 rinvia al regolamento recante norme di attuazione e procedure di controllo di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis del decreto del Presidente della Repubblica 23 dicembre 1986, n. 917 (TUIR). Non essendo previsti, a differenza delle agevolazioni già presenti in materia, limiti massimi di spesa la detrazione, da ripartire in dieci quote annuali costanti di pari importo da detrarre nell'anno di sostenimento e in quelli successivi, può essere calcolata sull'intero ammontare dei costi sostenuti.

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

Sotto il profilo oggettivo la detrazione spetta, tra l'altro, a condizione che gli edifici oggetto degli interventi siano ubicati in zona A o B ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Secondo quanto stabilito dall'articolo 2 del predetto decreto ministeriale n. 1444 del 1968, sono classificate «zone territoriali omogenee:

A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5 per cento (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>».»

Sotto il medesimo profilo, la norma prevede, inoltre, che, ai fini del bonus facciate gli interventi devono essere finalizzati al «recupero o restauro della facciata esterna» e devono essere realizzati esclusivamente sulle «strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi.»

Inoltre, ai sensi del comma 220: «Nell'ipotesi in cui i lavori di rifacimento della facciata, ove non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, gli interventi devono soddisfare»:

- i requisiti indicati nel decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (decreto "requisiti minimi"), che definisce le modalità di applicazione della metodologia di calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici, ivi incluso l'utilizzo delle fonti rinnovabili, nonché le prescrizioni e i requisiti minimi in materia di prestazioni energetiche degli edifici e delle unità immobiliari;
- i valori limite della trasmittanza termica delle strutture opache verticali componenti l'involucro edilizio indicati nell'Allegato B alla Tabella 2 del decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008.

Ai fini del bonus facciate, pertanto, gli interventi in questione devono riguardare gli elementi della facciata costituenti esclusivamente la "struttura opaca verticale" mentre devono, invece, considerarsi escluse dall'agevolazione le spese sostenute per interventi sulle "strutture opache orizzontali o inclinate" dell'involucro edilizio quali, ad esempio, coperture (lastrici solari, tetti) e pavimenti verso locali non riscaldati o verso l'esterno nonché per la sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli (non rientranti nella nozione di strutture "opache").

Nell'ipotesi in cui i lavori di rifacimento della facciata, ove non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio è, inoltre, espressamente previsto che, ai fini delle verifiche e dei controlli, si applicano le disposizioni recate dai commi 3-bis e 3-ter dell'articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd. ecobonus).

Ne deriva, come precisato nella citata circolare n. 2/E del 2020, che per tali interventi si applicano le stesse procedure e gli stessi adempimenti previsti per gli interventi sull'involucro edilizio ai fini del cd. ecobonus.

Ciò implica, in particolare, che i contribuenti persone fisiche soggetti all'IRPEF sono tenuti, tra l'altro, a disporre il pagamento delle spese mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Su tali bonifici, le banche, Poste Italiane SPA nonché gli istituti di pagamento - autorizzati in base alle disposizioni di cui al decreto legislativo n. 11 del 2010 e al decreto legislativo n. 385 del 1993 (TUB) a prestare servizi di pagamento - applicano, all'atto dell'accredito dei relativi pagamenti, la ritenuta d'acconto (attualmente nella misura dell'8 per cento) di cui all'articolo 25 del decreto legge n. 78 del 2010.

Come chiarito nella citata circolare n. 2/E del 2020, per consentire l'applicazione della predetta ritenuta possono essere utilizzati i bonifici predisposti dagli istituti di pagamento ai fini del cd. ecobonus di cui al citato articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 ovvero della detrazione spettante per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui al citato articolo 16-bis del TUIR.

I contribuenti devono, altresì, acquisire e conservare:

- l'asseverazione con la quale un tecnico abilitato certifica la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti per ciascuno di essi. L'asseverazione redatta dal tecnico abilitato può essere sostituita con quella resa dal direttore dei lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate;

- successivamente all'esecuzione degli interventi, l'attestato di prestazione energetica (APE), per ogni singola unità immobiliare per cui si chiedono le detrazioni fiscali, che deve essere redatto da un tecnico non coinvolto nei lavori.

Entro 90 giorni dalla fine dei lavori, infine, deve essere inviata, esclusivamente in via telematica all'ENEA, la scheda descrittiva relativa agli interventi realizzati in cui vanno riportati:

i dati identificativi dell'edificio e del soggetto che ha sostenuto le spese;

la tipologia dell'intervento eseguito;

il risparmio annuo di energia che ne è conseguito;

il costo dell'intervento comprensivo delle spese professionali;

l'importo utilizzato per il calcolo della detrazione.

Le informazioni contenute nell'attestato di prestazione energetica sono comunicate attraverso la sezione "dati da APE" della scheda descrittiva.

La mancata effettuazione dei predetti adempimenti non consente la fruizione del bonus facciate.

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio in condominio, anche gli adempimenti necessari ai fini della fruizione del bonus facciate possono essere effettuati dall'amministratore del condominio o da uno dei condomini, analogamente a quanto accade relativamente alle detrazioni spettanti a fronte di interventi di efficienza energetica sulle parti comuni.

Si fa presente, infine, che nel paragrafo 6 della suindicata circolare n. 2/E del 2020, dedicato alla cumulabilità tra le agevolazioni in materia edilizia, viene precisato che, in considerazione della possibile sovrapposizione dell'ambito oggettivo di applicazione del bonus facciate con quello delle detrazioni spettanti per interventi di riqualificazione energetica degli edifici (nonché di recupero del patrimonio edilizio, attualmente disciplinato dall'articolo 16 del citato decreto legge 4 giugno 2013, n. 63), il contribuente potrà avvalersi, per le medesime spese, di una sola delle predette agevolazioni, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione alla stessa.

In altri termini, qualora si attuino interventi caratterizzati da requisiti tecnici che consentano di ricondurli astrattamente a due diverse fattispecie agevolabili il contribuente potrà applicare una sola agevolazione rispettando gli adempimenti previsti.

Ciò a condizione, tuttavia, che gli interventi rispettino i relativi requisiti richiesti e che siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna agevolazione.

Tanto premesso, in merito al quesito posto dall'Istante si ritiene che ogni condomino, per la parte di spesa a lui imputabile, può stabilire se fruire del bonus facciate o del cd. ecobonus, indipendentemente dalla scelta operata dagli

altri condomini, a condizione che siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna agevolazione.

Nel caso oggetto della presente istanza di interpello, peraltro, gli adempimenti da porre in essere ai fini del bonus facciate e ai fini dell'ecobonus di cui al citato articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 sono, di fatto, identici e possono, come già precisato, essere effettuati dall'amministratore di condominio.

Ai fini della comunicazione finalizzata all'elaborazione della dichiarazione precompilata, l'amministratore di condominio dovrà, in particolare, suddividere la spesa complessiva sostenuta dal condominio in base alle scelte operate dai singoli condòmini, tenuto conto che gli interventi hanno limiti e percentuali di detrazione diverse.

Nella predetta comunicazione, pertanto, l'amministratore di condominio dovrà indicare le due distinte tipologie di interventi e, per ciascuno di questi, le spese sostenute, i dati delle unità immobiliari interessate, i dati relativi ai condòmini a cui sono attribuite le spese per ciascun tipo di intervento, con le relative quote di spesa, specificando quali condòmini hanno esercitato l'opzione per la cessione del credito.

Si segnala, inoltre, che - se, come rappresentato nell'istanza, la scelta di alcuni condomini di non fruire del bonus facciate ma del cd. ecobonus è funzionale solo alla possibilità di poter cedere il credito corrispondente a tale ultima detrazione - l'articolo 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020 n.77, stabilisce, tra l'altro, che i soggetti che sostengono spese per gli interventi ammessi al bonus facciate 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, per questi ultimi di successiva cessione.

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 il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020 (v. Appendice 02 SCHEDA 02 LA PRASSI).

Si fa presente, infine, che, ai sensi dell'articolo 119, comma 1, lett. a) e comma 9, lett. a), del citato decreto legge n. 34 del 2020, nel caso di 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, ai condòmini spetta una



detrazione dall'imposta lorda pari al 110 per cento delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 (cd. Superbonus).

La detrazione è ripartita in 5 quote annuali di pari importo ed è calcolata su un ammontare complessivo delle spese pari a 40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da due a otto unità immobiliari; e a 30.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da più di otto unità.

Ai fini dell'accesso al Superbonus, i predetti interventi di isolamento termico devono, inoltre, rispettare i requisiti previsti dai decreti di cui al comma 3-ter del citato articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 e assicurare, nel loro complesso, anche congiuntamente agli altri interventi indicati nel medesimo articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio condominiale ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

Il miglioramento energetico è dimostrato dall'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, ante e post intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

Anche relativamente a tali interventi i condomini che sostengono le spese possono optare, in luogo della fruizione diretta della detrazione, per lo sconto in fattura o, in alternativa, per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.

Per espressa previsione normativa, inoltre, è necessario acquisire:

- ai fini dell'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente al predetto Superbonus, il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto al Superbonus (cfr. articolo 119, comma 11);
- ai fini del Superbonus nonché dell'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito l'asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici degli interventi effettuati nonché della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati (cfr. articolo 119, comma 13).

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché i principi enunciati e le istruzioni fornite con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

**IL DIRETTORE CENTRALE**  
**(firmato digitalmente)**

**Appendice 02****AGENZIA DELLE ENTRATE****RISPOSTA INTERPELLO N. 329 DEL 10.09.2020**

**OGGETTO: Articolo 11, comma 1, lettera a), legge 27 luglio 2000, n. 212.  
Articolo 119 del decreto Rilancio**

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

**QUESITO**

L'Istante fa presente di essere comproprietario con il coniuge e i propri figli minori, delle seguenti unità immobiliari autonomamente accatastate, facenti parte del medesimo edificio: tre appartamenti, un locale ad uso magazzino, un locale ad uso garage e un bene comune non censibile ad uso corte esterna e scala, senza rendita e consistenza.

Nelle predette unità immobiliari sono rinvenibili parti comuni a tutte le citate unità immobiliari quali, ad esempio, locali per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi o per altri simili servizi in comune.

Ciò premesso, chiede se le detrazioni previste dall'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 siano applicabili alle predette unità immobiliari, detenute dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, arti e professioni.

**SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'Istante ritiene applicabili le disposizioni di cui agli articoli 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, in quanto si tratterebbe di interventi sulle parti comuni riferibili a più unità immobiliari distintamente accatastate, a prescindere dall'esistenza di una pluralità di proprietari.

**PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020 n.77, ha introdotto nuove disposizioni che disciplinano la detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 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).

La detrazione, spettante nella misura del 110 per cento delle spese sostenute, è ripartita in 5 quote annuali di pari importo.

Le nuove disposizioni 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.

L'articolo 121 del medesimo decreto legge n. 34 del 2020, inoltre, stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per interventi di riqualificazione energetica degli edifici nonché per interventi antisismici di cui ai citati articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013, ivi inclusi quelli che accedono al Superbonus ai sensi del predetto articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020, 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.

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 il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020.

Con riferimento all'applicazione delle agevolazioni in commento, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

In particolare, la citata circolare, al paragrafo 1.1 precisa che sono ammessi al Superbonus gli interventi effettuati dai condomini, di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio, nonché gli interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici stessi per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati nonché gli interventi antisismici (cfr. comma 4 dell'articolo 119).

Nella circolare viene chiarito, altresì, che, 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. Il condominio può svilupparsi sia in senso verticale che in senso orizzontale.

Si tratta di una comunione forzosa, non soggetta a scioglimento, in cui il condòmino non può, rinunciando al diritto sulle cose comuni, sottrarsi al sostenimento delle spese per la loro conservazione e sarà comunque tenuto a parteciparvi in proporzione ai millesimi di proprietà.

Secondo una consolidata giurisprudenza, la nascita del condominio si determina automaticamente, senza che sia necessaria alcuna deliberazione, nel momento in cui più soggetti costruiscono su un suolo comune ovvero quando l'unico proprietario di un edificio ne cede a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento, come chiarito dalla prassi in materia.

La citata circolare, in applicazione del dettato normativo contenuto nell'articolo 119 in esame, ha chiarito 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 di specie, pertanto, trattandosi di interventi su unità immobiliari distintamente accatastate, in comproprietà fra più soggetti, non sarà possibile beneficiare della detrazione del 110 per cento né con riferimento alle spese sostenute per interventi realizzati sulle parti a servizio comune delle predette unità immobiliari, né con riferimento alle spese sostenute per interventi effettuati sulle singole unità immobiliari in quanto non inserite in un condominio. L'Istante ricorrendone i presupposti e requisiti effettuando tutti gli adempimenti potrebbe, eventualmente, fruire delle detrazioni di cui agli articoli 14 e 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 convertito dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

Con riferimento alle spese sostenute nel 2020 e 2021 per i predetti interventi, il contribuente potrebbe, ai sensi del citato articolo 121 del Decreto Rilancio, 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 dovuto, 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. In alternativa, l'Istante può, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione.

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.

**IL DIRETTORE CENTRALE**  
**(firmato digitalmente)**

**Appendice 03****Camera dei Deputati – 4-06754****Interrogazione a risposta scritta presentata l'8 settembre 2020.**

*Al Ministro dell'economia e delle finanze, al Ministro dello sviluppo economico. —*

Per sapere – premesso che:

- il decreto-legge 14 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, cosiddetto «decreto Rilancio» ha disposto, all'articolo 119, un rafforzamento delle agevolazioni «ecobonus» e «sismabonus», con una detrazione pari al 110 per cento dell'importo relativo agli interventi effettuati, misura ulteriormente ampliata in sede di conversione;
- ad integrazione del predetto decreto, l'Agenzia delle entrate ha emanato la circolare 24/E dell'8 agosto 2020, interpretativa delle disposizioni inerenti alle predette agevolazioni;
- come specificato dalla circolare, l'agevolazione al 110 per cento «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 tra più soggetti»;
- da questa interpretazione dell'articolo 119 consegue quindi l'esclusione di una grandissima pluralità di edifici plurifamiliari se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà, in quanto non costituiscono condominio;
- in tal senso, sono numerosissimi gli edifici plurifamiliari con parti comuni, di proprietà di famiglie, di costruzione prevalentemente risalente agli anni '60, '70 e '80, che si troverebbero esclusi dall'applicazione dell'agevolazione al 110 per cento, considerando che – essendo proprietà familiari – presentano, seppure solo di fatto, le stesse condizioni che di fatto caratterizzano un condominio;
- essendo tale esclusione frutto di un atto interpretativo e non della disposizione di cui all'articolo 119 del «decreto Rilancio», non se ne ravvisa la *ratio*;
- se i Ministri interrogati siano a conoscenza dei fatti esposti e quali iniziative di competenza intendano intraprendere per permettere la piena applicabilità del *bonus* 110 per cento previsto dal «decreto Rilancio» anche alle parti comuni degli edifici plurifamiliari posseduti da un unico proprietario o in comproprietà tra più soggetti.

**Appendice 04****AGENZIA DELLE ENTRATE****RISPOSTA INTERPELLO N. 137 DEL 22.05.2020**

**OGGETTO: Detrazione per interventi finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica, l'articolo 14, comma 2-quater.1, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 - Cessione del credito**

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

**QUESITO**

L'istante rappresenta di essere proprietario, insieme alla moglie, di un magazzino accatastato in categoria D/7, di un'unità immobiliare accatastata in categoria C/2 e di 5 posti auto, accatastati in categoria C/6.

L'istante ha intenzione di effettuare sull'edificio interventi di recupero del patrimonio edilizio, che comporteranno l'adozione di misure antisismiche e di efficientamento energetico con contestuale cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari in abitativo.

L'intervento edilizio avverrà con una ristrutturazione dell'edificio, senza demolizione dell'esistente e con volumetria aumentata del 20% rispetto alla situazione antecedente, tale possibilità, infatti, è concessa dal regolamento urbanistico del Comune ove è situato l'immobile.

L'istante precisa che:

- intende fruire delle detrazioni previste per gli interventi realizzati su parti comuni di edifici finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica di cui all'art. 14, comma 2-quater.1 del decreto legge n. 63 del 2013, con la possibilità di cedere il credito corrispondente alle detrazioni spettanti alle imprese che hanno effettuato i lavori o ad altri soggetti privati;
- le spese oggetto della detrazione saranno solo quelle inerenti la parte esistente dell'edificio;
- è amministratore e proprietario della ALFA Srl (di seguito "Fornitore" o "Società"), azienda attiva nel settore delle schermature solari che parteciperà alla fornitura e posa in opera di avvolgibili, infissi e schermature solari, sui predetti immobili, al prezzo di costo dei soli materiali oltre al costo orario per il servizio di installazione.

L'istante chiede conferma della possibilità di fruire delle detrazioni c.d. "sisma+ecobonus" e di ristrutturazione edilizia.

Lo stesso chiede, altresì, se possa cedere alla citata società, come "impresa fornitrice" di beni e servizi o in alternativa come "altro soggetto privato", l'intero credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi che verranno effettuati ovvero se l'importo della cessione sia limitato alla sola cessione della detrazione spettante per gli interventi ecobonus di cui la società fornisce beni per la realizzazione dell'intervento.

**SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'istante, richiamando vari documenti di prassi e i provvedimenti del Direttore dell'Agenzia delle entrate che con i quali sono stati definite le modalità attuative della cessione del credito corrispondente alle detrazioni spettanti per le spese sostenute per interventi sisma ed ecobonus, ritiene di poter fruire della detrazione spettante e di poter cedere l'intero credito corrispondente alla Società di cui è proprietario ed amministratore.

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

Preliminarmente si osserva che il seguente parere viene fornito nel presupposto non verificato che gli interventi posti in essere siano effettivamente detraibili (per tipologia di interventi eseguiti e per sussistenza delle condizioni per l'applicazione), e che le spese sostenute rientrino tra quelle per le quali è possibile cedere il credito ( sisma+ecobonus).

Ciò premesso, con riferimento al primo quesito, si richiamano i chiarimenti, in ordine alle condizioni e alle modalità di fruizione della detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, di cui all'art. 16-bis del Tuir, forniti, da ultimo, con la circolare 31 maggio 2019, n. 13/E - che, a sua volta, richiama precedenti documenti di prassi. In particolare, con la citata circolare n. 13/E del 2019 è stato confermato che qualora l'intervento di recupero del patrimonio edilizio avvenga senza demolizione dell'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione compete solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una " nuova costruzione", salvo che non dipenda all'adeguamento della normativa antisismica.

Con riferimento al cambio di destinazione d'uso, per usufruire dell'agevolazione, è necessario che dal titolo abilitativo che autorizza i lavori si evinca chiaramente che l'immobile oggetto degli interventi diverrà abitativo e che l'opera consiste in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione (cfr. circolare n. 13/E del 2019, pag. 257).

Per quanto riguarda gli interventi finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica, l'articolo 14, comma 2-quater.1, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 dispone che: "Per le spese relative agli interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica spetta, in alternativa alle detrazioni previste rispettivamente dal comma 2-quater del presente articolo e dal comma 1-quinquies dell'articolo 16, una detrazione nella misura dell'80 per cento, ove gli interventi determinino il passaggio ad una classe di rischio inferiore, o nella misura dell'85 per cento ove gli interventi determinino il passaggio a due classi di rischio inferiori.

La predetta detrazione è ripartita in dieci quote annuali di pari importo e si applica su un ammontare delle spese non superiore a euro 136.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio".

Il successivo comma 2-sexies del citato art. 14 del d.l. n. 63 del 2013 prevede che "in luogo della detrazione, i soggetti beneficiari, [...], possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli

interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito."

La possibilità di cedere il credito d'imposta derivante dall'esecuzione degli interventi in esame spetta solo per gli interventi realizzati su parti comuni di edifici. **Al riguardo, da ultimo con la citata circolare n. 13/E del 2019 è stato, altresì confermato che qualora un intero edificio sia posseduto da un unico proprietario e siano comunque in esso rinvenibili parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate, detto soggetto ha diritto alla detrazione per le spese relative agli interventi realizzati sulle suddette parti comuni.**

La locuzione "parti comuni", quindi, pur non presupponendo l'esistenza di una pluralità di proprietari, richiede, comunque, la presenza di più unità immobiliari funzionalmente autonome.

Nel caso, ad esempio di un edificio costituito esclusivamente da un'unità abitativa e dalle relative pertinenze non sono, dunque, ravvisabili elementi dell'edificio qualificabili come "parti comuni".

Con le circolari del 18 maggio 2018 n. 11/E e del 23 luglio 2018 n. 17/E, sono stati forniti chiarimenti in merito all'ambito applicativo della cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi di efficienza energetica (ecobonus) e per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche (sismabonus).

La citata circolare n. 11/E del 2018 individua i seguenti soggetti in favore dei quali può essere effettuata la cessione del credito:

- fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi agevolabili;
- altri soggetti privati, per tali intendendosi, oltre alle persone fisiche, anche i soggetti che esercitano attività di lavoro autonomo o d'impresa, anche in forma associata (società ed enti);
- banche e intermediari finanziari nelle sole ipotesi di cessione del credito effettuate dai soggetti che ricadono nella no tax area.

La suddetta circolare n. 11/E del 2018 ha fornito, inoltre, indicazioni in merito alla definizione di "altri soggetti privati" di cui all'articolo 14, comma 2-sexies, del d.l. n. 63 del 2013, da intendersi quali soggetti diversi dai fornitori, sempreché collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione.

Con la successiva circolare n. 17/E del 2018 è stata estesa, anche alle fattispecie previste dal citato articolo 16 (c.d. sismabonus), la valenza interpretativa della precedente circolare n. 11/E del 2018.

I chiarimenti forniti con le citate circolari valgono anche relativamente alla cessione della detrazione (sisma+ecobonus) di cui al richiamato comma 2-quater.1 dell'articolo 14, trattandosi, di una detrazione alternativa a quelle previste dagli articoli 14 e 16 del d.l. n. 63 del 2013, avendone analoghi presupposti applicativi e la medesima funzione incentivante.

Con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 18 aprile 2019 prot. 100372, è stata ribadita la possibilità di cedere il credito corrispondente alla detrazione spettante ai soggetti fornitori.



Inoltre, nel medesimo Provvedimento è stato stabilito che "Le disposizioni del Provvedimento 28 agosto 2017, prot. 165110, concernente le modalità di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici, si applicano anche alla cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per le spese sostenute dal 1° gennaio 2018 relative agli interventi: [...] b) effettuati su parti comuni di edifici, ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica degli edifici, di cui al comma 2-quater.1 del medesimo articolo 14".

Nella fattispecie in esame, si ritiene che l'istante possa cedere l'intero credito corrispondente alla detrazione spettante per le spese relative ad interventi sisma+ecobonus, alla società che fornisce gli avvolgibili, infissi e schermature solari, "beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi agevolabili", a nulla rilevando la circostanza che l'istante ne sia socio e amministratore delegato.

Resta inteso che la detrazione in questione (sisma+ecobonus), in quanto alternativa alla fruizione delle detrazioni distintamente previste per ciascuna categoria di intervento, competerà in presenza di tutti i requisiti necessari ai fini della spettanza delle due detrazioni che sostituisce. In particolare, con riferimento agli interventi ecobonus, gli edifici interessati dall'agevolazione devono avere determinate caratteristiche tecniche e essere dotati di impianti di riscaldamento funzionanti, presenti negli ambienti in cui si realizza l'intervento agevolabile. Inoltre, per effetto della possibile sovrapposizione delle disposizioni agevolative, laddove gli interventi in questione di sisma+ecobonus possano essere teoricamente compresi anche tra quelli agevolabili ai sensi dell'art. 16-bis del Tuir, potranno essere ammessi, a fronte delle medesime spese, ad una sola delle predette detrazioni; il limite di spesa agevolabile è unico in quanto riferito all'immobile. Infine, si precisa che il presente parere attiene esclusivamente a profili di carattere interpretativo e viene reso sulla base dei fatti, dei dati e degli elementi prima esaminati, assunti acriticamente così come esposti nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta realizzazione.

Resta impregiudicato ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria volto a verificare la congruità e la correttezza dei valori oggetto delle operazioni rappresentate.

**IL DIRETTORE CENTRALE**  
**(firmato digitalmente)**

**Appendice 05**  
**AGENZIA DELLE ENTRATE**

**RISPOSTA INTERPELLO N. 139 DEL 22.05.2020**

**OGGETTO: Detrazione per interventi finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica, l'articolo 14, comma 2-quater.1, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 - Cessione del credito.**

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

**QUESITO**

L'Istante rappresenta di essere residente all'estero e di essere proprietario in Italia di un immobile composto da 13 unità abitative distintamente accatastate. L'edificio, sito a L'Aquila, è stato gravemente danneggiato dal sisma del 2009 e, per l'entità e la diffusione dei danni riportati, lo stabile è stato in gran parte demolito con ordinanza sindacale nei giorni immediatamente successivi al violento sisma, al fine di scongiurare possibili danni alla via pubblica.

L'istante ha intenzione di effettuare sull'edificio interventi edilizi di demolizione e ricostruzione, che comporteranno l'adozione di misure antisismiche e di efficientamento energetico e chiede conferma della possibilità di fruire delle detrazioni c.d. "sisma+ecobonus" avvalendosi della cessione del credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi che verranno effettuati.

**SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'istante, pur essendo unico proprietario di intero immobile costituito da 13 sub con relative parti comuni, ritiene di poter fruire della detrazione di riduzione rischio sismico e riqualificazione energetica nella misura di euro 136.000 da moltiplicare per le 13 unità immobiliari, con l'applicazione delle aliquote dell'80, dell'85 per cento a seconda della riduzione della classe di rischio sismico dell'edificio e del miglioramento dell'efficienza energetica, come previsto dal decreto legge n. 63 del 2013.

Ritiene altresì di poter cedere il credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi che verranno effettuati.

L'istante, inoltre elenca una serie di comportamenti che intende porre in essere tra i quali:

- a) valutazione della classe sismica di partenza dell'edificio attraverso ricostruzione modello, utilizzando progetto originario, documentazione fotografica e risultati prove strutturali da eseguirsi sulle poche porzioni rimaste applicando metodo convenzione;
- b) valutazione energetica di partenza dell'edificio attraverso ricostruzione caratteristiche costruttive, utilizzando progetto originario, documentazione fotografica e i valori di riferimento per edifici coevi a quello in oggetto;
- c) presentazione progetto di ristrutturazione edilizia in Comune, comprendente completamente demolizione delle poche parti rimaste e ricostruzione dell'immobile con stessa volumetria, unitamente alle due asseverazioni della classe di rischio sismico ante e post intervento;
- d) realizzazione intervento di

ristrutturazione edilizia attraverso il completamento della demolizione e la ricostruzione integrale dell'edificio con la volumetria pre sisma.

#### PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Preliminarmente si osserva che il seguente parere viene fornito nel presupposto non verificato che gli interventi che si intendono porre in essere, in mancanza del titolo edilizio, non ancora richiesto al Comune competente, consistano in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione.

L'articolo 14, comma 2-quater.1, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, stabilisce che per le spese relative agli interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3- finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica - spetta, in alternativa alle detrazioni previste, rispettivamente, dal comma 2-quater del medesimo articolo 14 per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali che interessino l'involucro dell'edificio (cd. ecobonus), e dal citato comma 1-quinquies dell'articolo 16 (cd. sisma bonus), una detrazione nella misura dell'80 per cento, ove gli interventi determinino il passaggio ad una classe di rischio inferiore, o nella misura dell'85 per cento ove gli interventi determinino il passaggio a due classi di rischio inferiori.

La predetta detrazione - che spetta anche ai soggetti non residenti nel territorio dello Stato, che possiedono o detengono l'immobile oggetto degli interventi in base ad un titolo idoneo - è ripartita in dieci quote annuali di pari importo e si applica su un ammontare delle spese non superiore a 136.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

Il successivo comma 2-sexies del citato art. 14 del d.l. n. 63 del 2013 prevede che "in luogo della detrazione, i soggetti beneficiari, [...], possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito."

La possibilità di cedere il credito d'imposta derivante dall'esecuzione degli interventi in esame è prevista solo per gli interventi realizzati su parti comuni di edifici.

**Al riguardo, con la circolare del 31 maggio 2019 n. 13/E, è stato confermato che qualora un intero edificio sia posseduto da un unico proprietario e siano comunque in esso rinvenibili parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate, detto soggetto ha diritto alla detrazione per le spese relative agli interventi realizzati sulle suddette parti comuni.**

La locuzione "parti comuni", quindi, pur non presupponendo l'esistenza di una pluralità di proprietari, richiede, comunque, la presenza di più unità immobiliari funzionalmente autonome.

Nel caso, ad esempio di un edificio costituito esclusivamente da un'unità abitativa e dalle relative pertinenze non sono, dunque, ravvisabili elementi dell'edificio qualificabili come "parti comuni".

Con le circolari del 18 maggio 2018 n. 11/E e del 23 luglio 2018 n. 17/E, sono stati forniti chiarimenti in merito all'ambito applicativo della cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi di efficienza energetica (cd. ecobonus) e per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche (cd. sismabonus) e l'individuazione dei soggetti in favore dei quali può essere effettuata la cessione del credito. I chiarimenti forniti con le citate circolari valgono anche relativamente alla cessione della detrazione (sisma+ecobonus) di cui al richiamato comma 2-quater.1 dell'articolo 14, trattandosi, di una detrazione alternativa a quelle previste dagli articoli 14 e 16 del d.l. n. 63 del 2013, avendone analoghi presupposti applicativi e la medesima funzione incentivante.

Nella fattispecie in esame, si ritiene che l'istante potrà fruire della detrazione di cui al citato articolo 14, comma 2-quater.1, del decreto legge n. 63 del 2013, che, in quanto alternativa alla fruizione delle detrazioni distintamente previste per ciascuna categoria di intervento, competerà in presenza di tutti i requisiti necessari ai fini della spettanza delle due detrazioni che sostituisce sopra illustrati.

In particolare, con riferimento agli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico, nel caso di un intervento di demolizione e ricostruzione, ai fini dell'applicazione del cd. sisma bonus di cui al citato articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, è necessario che dal titolo amministrativo che assente i lavori risulti che l'opera consista in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente [cfr. Pagina 4 di 5 articolo 3, comma 1, lett. d), del d.P.R. n. 380 del 2001] e non in un intervento di nuova costruzione [cfr. articolo 3, comma 1, lett. e), del d.P.R. n. 380 del 2001].

Tale qualificazione delle opere edilizie spetta al Comune, o altro ente territoriale competente in tema di classificazioni urbanistiche, e deve risultare dal titolo amministrativo che autorizza i lavori (cfr. circolare n. 13/E del 2019).

Ai fini dell'ecobonus, invece, è necessario che gli edifici oggetto degli interventi siano "esistenti" (essendo esclusi dal beneficio i fabbricati di nuova costruzione) e abbiano determinate caratteristiche tecniche, in particolare, devono essere dotati di impianti di riscaldamento presenti negli ambienti in cui si realizza l'intervento di risparmio energetico agevolabile.

Tale condizione è richiesta per tutte le tipologie di intervento, ad eccezione dell'installazione dei pannelli solari e, dal 1° gennaio 2015, dei generatori alimentati a biomassa e delle schermature solari.

Al verificarsi delle dette condizioni, e nel rispetto degli altri adempimenti previsti ai fini delle detrazioni di cui all'articolo 14, comma 2-quater, del citato decreto legge n. 63 del 2013 e del successivo articolo 16, comma 1-quinquies, la detrazione di cui al comma 2 quater.1 del medesimo articolo 14, va applicata su un ammontare delle spese non superiore ad euro 136.000 per ciascuna delle unità immobiliari costituenti inizialmente l'edificio oggetto degli interventi.

Per completezza si fa presente, infine, che esulano dall'ambito applicativo dell'interpello, le altre questioni tecniche e i comportamenti fattuali che l'istante intende porre in essere.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)