



Consorzio Omega

Operatori Multiservizi e Gestori Ambientali

SUPERBONUS 110%

GUIDA OPERATIVA

RIPARTO CREDITO IMPOSTA CONSEGUIBILE

Sede Legale
Sede operativa

Piazza S. Mauro, 31
Via De Nicola, 25

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

Il sistema del “superbonus 110%” considera, di fatto, unico beneficiario del diritto alla detrazione il singolo soggetto (condòmino) che può usufruirne in regime di compensazione diretta, in forma di sconto in fattura e/o mediante cessione a favore di terzi anche Istituti Bancari e intermediari finanziari autorizzati.

Il credito d’imposta, invece, va determinato per categoria di interventi (Trainanti e Trainati) e poi cumulato (per la parte riferita agli interventi effettuati sulle parti comuni di Edifici) in modo da costituire un quantum complessivo da sottoporre a riparto secondo le Tabelle millesimali e/o le altre forme stabilite (dall’Assemblea condominiale) a termini art. 1123 c.c.

Consegue da tanto che la quota di credit d’imposta riferita agli interventi sulle parti comuni, per come risultante dal riparto prima ricordato, va attribuita ad ognuno dei condòmini interessato e si somma alla quota di credito d’imposta conseguibile da ciascuno di essi in relazione agli interventi (trainati) effettuati nell’unità immobiliare di riferimento.

In tal modo operando, prima dell’avvio degli interventi, si ottiene la quota di credito d’imposta massimo conseguibile da ogni condòmino che, rapportata al quantum di spettanza in termini di costi dei lavori a farsi (per come complessivamente determinati ovvero comprensivi di IVA, spese tecniche, oneri accessori, etc.), determina, da un lato, eventuali quote residue di somme non rientranti nel credito (surplus della quota costi superiore al credito massimo conseguibile) e, dall’altro lato, consente al singolo beneficiario di stabilire come utilizzare il credito spettante.

Va ricordato, infine, che per gli interventi sulle parti comuni degli edifici (Interventi Trainanti e Interventi Trainati) un condòmino può anche conseguire un credito d’imposta [superiore al limite massimo stabilito per unità immobiliare purchè, complessivamente, le singole quote attribuite ai restanti condòmini nel complesso rientrino nel quantum massimo agevolabile calcolato per il complesso dell’edificio e per quella specifica categoria di interventi.](#)

In riferimento a tale ultima considerazione (conseguimento di credito d’imposta superiore al limite massimo stabilito per unità immobiliare) appare non irrilevante segnalare che l’Agenzia delle Entrate, con la Risoluzione 60/E (1^{del} 28.09.2020, ha ribadito e riaffermato il principio secondo il quale “il limite relativo alle singole unità (40 mila per il cappotto e 96 mila per gli interventi antisismici) serve solo per determinare il tetto massimo di spesa per il condominio, ben potendo ciascun proprietario fruire della detrazione, anche in misura superiore ai limiti per unità”, in relazione alla spesa a lui imputata “in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili ai sensi degli [articoli 1123 e seguenti c.c.](#)» (spesa ovviamente effettivamente sostenuta).

Orbene, è pacifico che l'articolo in questione (1123 cc) prevede che:

¹ In appendice n. 05

«Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione».

Proprio l'ultima precisazione (ndr. salvo diversa convenzione) lascia intendere che la ripartizione delle spese all'interno del condominio può essere prevista anche con criteri diversi dai millesimi di proprietà detenuti e quindi nulla vieta che un condomino (o alcuni di essi) si accollino le spese dell'intero edificio e possa così fruire del bonus attribuibile all'intero condominio.

Infatti, l'Assemblea condominiale può anche stabilire che la spesa dei lavori sulle parti comuni dell'Edificio condominiale sia ripartita, in deroga alle tabelle millesimali, attribuendo tutte le spese ad Uno o più condòmini (ma non tutti) disponibili a tanto.

Se tanto accade, ovvero viene deliberato dall'Assemblea (con le maggioranze previste), i condòmini che si vedono attribuire le spese possono conseguire l'intero credito d'imposta del condominio (parti comuni) e, poi, cederlo a terzi anche mediante il sistema dello Sconto in fattura.

Tale possibilità facilita notevolmente l'effettuazione di lavori nei condomini, specialmente laddove, per qualsiasi motivo, non tutti i soggetti presenti nel condominio possano o vogliano partecipare fattivamente all'intervento.

Si pensi ai grandi condòmini dove per alcuni proprietari di pochi millesimi, magari interessati in via marginale alla propria unità, l'intervento su parti comuni potrebbe non avere particolare appeal.

Chi è invece interessato potrebbe costituire una piccola cordata (al limite anche da solo) e accollarsi per intero i lavori, il cui costo sarebbe azzerato o ridotto quasi completamente grazie al super bonus.

Ovviamente per raggiungere tale obiettivo occorrerà una apposita delibera e la precisazione che per le spese in questione la ripartizione non avviene per quote millesimali ma resta a carico solo di uno o alcuni proprietari.

Altra situazione nella quale l'intervento della risoluzione potrebbe essere importante è quella caratterizzata da condomini abitati da soggetti legati da vincoli familiari.

In tali circostanze può accadere che la spesa comune venga sostenuta da un unico soggetto (per esempio il genitore dei due figli che occupano due distinti appartamenti).

In tal modo la detrazione potrà essere fruita sull'intero plafond attribuibile al condominio.

APPENDICE 01
PROSPETTO RIEPILOGATIVO DETRAZIONI EFFETTIVE CONSEGUIBILI PER
CONDOMINIO

CONDOMINIO _____	DETRAZIONI EFFETTIVE CONSEGUITE
Riduzione rischio sismico Edificio	0,00
Efficientamento Sismico Edificio	0,00
Impianto Fotovoltaico e Sistema accumulo Energia	0,00
Impianto Ricarica Elettrica Veicoli	0,00
Riqualificazione Facciata	0,00
Costo Asseverazioni per Lavori e forniture	0,00
Costo certificazioni finanziarie e visto conformità	0,00
Oneri accessori vari	0,00
TOTALE COSTI COMUNI	0,00
TOTALE DETRAZIONI PER CESSIONE CREDITO	0,00
Quota Residua a carico Condomino per	
Riqualificazione Facciata	0,00
Quota residua per opere non agevolabili	0,00
TOTALE CREDITO CEDUTO	
TOTALE QUOTA RESIDUA	0,00
TOTALE COPERTURA FINANZIARIA INTERVENTI	0,00

APPENDICE 02
PROSPETTO RIEPILOGATIVO DETRAZIONI EFFETTIVE CONSEGUIBILI PER
CONDOMINO

CONDOMINO _____	DETRAZIONI EFFETTIVE CONSEGUITE
(Foglio ___ P.IIa _____ Subalterno ___ (proprietà/detenzione ___%)	
Adeguamento sismico Edificio	0,00
Efficientamento Sismico Edificio	0,00
Impianto Fotovoltaico e Sistema accumulo Energia	0,00
Impianto Ricarica Elettrica Veicoli	0,00
Riqualificazione Facciata	0,00
Sostituzione Impianto Termico in Unità Immobiliare	0,00
Sostituzione Finestre ed Infissi in Unità Immobiliare	0,00
Impianto Schermature Solari	0,00
Costo Asseverazioni per Lavori e forniture	0,00
Costo certificazioni finanziarie e visto congruità	0,00
TOTALE DETRAZIONI PER CESSIONE CREDITO	0,00
Quota Residua a carico Condomino per Riqualificazione Facciata	0,00
Quota residua per opere non agevolabili	0,00
TOTALE CREDITO CEDUTO	0,00
TOTALE QUOTA RESIDUA	0,00
TOTALE COPERTURA COSTI SPETTANTI	0,00

APPENDICE 04
DICHIARAZIONE CONDOMINO CESSIONE CREDITO

Il/La
sottoscritt _____
_____, nat_ a _____ () il _____ CF
_____, residente in _____ (SA) alla Via/Piazza
_____ n. ____

PREMETTE CHE

- è titolare dell'Unità Immobiliare residenziale sita in
_____ (SA) alla Via/piazza

n. ____ catastalmente codificata al Foglio ____ P.lla ____ Subalterno ____ Piano
____ Int. ____ dell'immobile condominiale denominato
_____;

- quale condlmino (per le parti comuni dell'Edificio) e in proprio (per l'Unità Immobiliare in argomento di cui detiene la titolarità in misura pari al ____%) si è fatto carico dei lavori di riqualificazione energetica e sismica, del complesso condominiale e della propria unità immobiliare giusto Verbale Assemblea condominiale del _____ allegato alla presente Dichiarazione, per come essi sono effettuati nell'ambito del contesto normativo denominato "Superbonus 110%", di cui agli artt. 119 e 121 D.L. 19.05.2020 n. 34 convertito nella Legge 17.07.2020 n. 77 e ai Decreti MISE 04.08.2020 e 06.08.2020 nonché Circolare Agenzia delle Entrate n. 24/E del 08.08.2020, ed ammontano per la propria quota ad € _____ di cui € _____ riferiti alle parti comuni dell'Edificio ed € _____ alla propria unità immobiliare;

- su detti lavori ha diritto a fruire di un credito d'imposta/detrazione pari ad € _____ così come dettagliatamente rilevabile dalla Scheda/prospetto allegata alla presente dichiarazione regolarmente vistata per conformità dal _____ a tanto abilitato ope legis;

- l'Assemblea condominiale ha stabilito di avvalersi, per l'esecuzione di tutti i lavori progettati e dettagliati nel computo metrico approvato, del sistema di cessione del credito a favore di _____ che, in quanto tale, si fa carico di tutte le spese necessarie (nessuna esclusa) per eseguire a regola d'arte i lavori acquisendo, quale corrispettivo il credito d'imposta effettivamente conseguibile dal Condominio ovvero dai singoli Condomini (come risultante dal prospetto allegato) per come ripartito pro quota secondo le specifiche modalità indicate dalla Circolare Agenzia delle Entrate n. 24/E del 08.08.2020.

TANTO PREMESSO

CEDE

Il credito d'imposta di propria spettanza, pari ad € _____
(_____), a favore _____;

AUTORIZZA

Il Sig. _____, a tanto abilitato, a comunicare
detta cessione del credito all'Agenzia delle Entrate secondo le modalità previste
e disciplinate dal Provvedimento Direttore Agenzia delle Entrate del 08.08.2020;

ASSUME A PROPRIO CARICO

la quota residua pari ad € _____
(_____), derivante per differenza tra
importo complessivo dei lavori ad Egli attribuito e importo complessivo delle
detrazioni effettivamente conseguibili pro quota, che verserà direttamente alla
ESCO _____ a mezzo bonifico bancario secondo
le seguenti modalità:

€ _____ (_____)

€ _____ (_____)

€ _____ (_____)

€ _____ (_____) .

IN FEDE

Appendice 05
AGENZIA DELLE ENTRATE
Risoluzione 60/E del 28.09.2020

OGGETTO: Superbonus - interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio in condominio e sulle singole unità immobiliari – Limiti di spesa- Articoli 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio).

Con l'interpello in oggetto è stato esposto il seguente

QUESITO

L'Istante fa presente che risiede in un edificio in condominio composto da quattro unità immobiliari e che i condomini, in assenza di un amministratore, intendono incaricare un ufficio tecnico per la programmazione di un piano di interventi da effettuare sulle parti comuni dell'edificio, finalizzati all'efficienza energetica e alla riduzione del rischio sismico, che possano rientrare nell'ambito applicativo degli articoli 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020 n. 34 e dell'articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2016 n. 63.

Il predetto piano di interventi dovrebbe riguardare, in particolare:

- la posa in opera di un cappotto termico sull'involucro dell'edificio condominiale e la sostituzione delle finestre e dei portoni esterni con nuovi ad alta efficienza termica nonché la sostituzione delle soglie alle finestre e il riposizionamento in facciata delle cerniere e della ferramenta delle persiane, per compensare lo spessore del cappotto;
- l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda, di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e dei sistemi di accumulo integrati e di infrastruttura di ricarica dei veicoli elettrici;
- la sostituzione degli impianti autonomi di climatizzazione delle singole unità immobiliari;
- il restauro della facciata con la sostituzione di grondaie e pluviali, restauro dei parapetti e delle persiane;
- la riduzione del rischio sismico e il recupero del patrimonio edilizio.

In vista della convocazione della assemblea condominiale per il conferimento del predetto incarico ad un ufficio tecnico, l'Istante chiede chiarimenti in merito all'applicazione della detrazione al 110 per cento delle spese sostenute per gli interventi sopra elencati nonché alla possibilità di cessione del credito di imposta corrispondente alla predetta detrazione.

I dubbi interpretativi, in particolare, si riferiscono ai limiti di spesa ammessi alla citata detrazione in quanto, a parere dell'Istante, non è chiaro se alcuni dei valori indicati nella guida dell'Agenzia delle Entrate siano riferiti "ad unità familiari o a singole unità abitative condominiali", se alcuni interventi siano tra loro alternativi,

né se ci siano tetti massimi di spesa riferiti a ciascun intervento ovvero a gruppi di interventi tra loro complementari.

Chiede, infine, se, in un condominio in cui non c'è un impianto di riscaldamento centralizzato, la sostituzione dell'impianto di riscaldamento nella singola unità immobiliare possa fruire dell'ecobonus al 110 per cento se effettuato congiuntamente alla realizzazione del cappotto termico condominiale.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che per gli interventi di seguito riportati sia ammessa la detrazione con l'aliquota del 110 per cento delle spese che verranno sostenute e la possibilità, in alternativa, di cedere il corrispondente credito. Per quanto riguarda, in particolare, i limiti di spesa ammessi alla detrazione l'Istante ritiene che per:

- la posa in opera del cappotto termico sull'involucro dell'edificio condominiale, per la sostituzione delle finestre e dei portoni esterni con nuovi ad alta efficienza termica nonché per la sostituzione delle soglie alle finestre e il riposizionamento in facciata delle cerniere e della ferramenta delle persiane per compensare lo spessore del cappotto, il limite di spesa di ciascun intervento è pari a 60.000 euro per ogni unità immobiliare;
- l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda il limite di spesa è di 60.000 euro;
- l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e relativi sistemi di accumulo il limite di spesa è di 48.000 euro complessive per l'intero condominio e di 1.000 euro per ogni Kw/h di capacità di accumulo;
- l'infrastruttura di ricarica dei veicoli elettrici il limite di spesa è di 3.000 euro per ogni postazione;
- la sostituzione di impianti autonomi di climatizzazione delle singole unità immobiliari all'interno del condominio il limite di spesa è di 30.000 euro;
- il restauro della facciata (sostituzione grondaie e pluviali, restauro parapetti e persiane) non ci sono limiti di spesa;
- gli interventi di riduzione del rischio sismico e di recupero patrimonio edilizio il limite di spesa è di 136.000 euro per il numero di unità immobiliari dell'edificio.

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) 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

nonché, infine, per il restauro delle facciate esterne degli edifici (cd. bonus facciate) di cui all'articolo 1, commi da 219 a 223 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di Bilancio 2020).

Le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto del Superbonus sono indicati nei commi da 1 a 8 del citato articolo 119 del decreto Rilancio, mentre l'ambito soggettivo di applicazione del beneficio fiscale è delineato nei successivi commi 9 e 10.

L'articolo 121 del medesimo decreto Rilancio, inoltre, stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per interventi di riqualificazione energetica degli edifici, per taluni interventi di recupero del patrimonio edilizio (compresi quelli antisismici) e per l'installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui agli articoli 14, 16 e 16-ter del decreto legge n. 63 del 2013, ivi inclusi quelli che accedono al Superbonus ai sensi del predetto articolo 119 del decreto Rilancio, nonché per gli interventi che accedono 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 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 alla applicazione delle agevolazioni in commento, sono stati forniti chiarimenti con la Guida dell'Agenzia delle entrate di luglio 2020 "Superbonus al 110%", richiamata dall'Istante e con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E cui si rinvia per ulteriori approfondimenti.

In particolare, relativamente agli interventi prospettati nell'istanza di interpello, nella predetta circolare n. 24/E del 2020 viene precisato che, ai sensi del citato articolo 119 del decreto Rilancio, il Superbonus spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione

energetica e alla adozione di misure antisismiche degli edifici, indicati nei commi 1 e 4 del predetto articolo 119 del decreto Rilancio, (cd. interventi “trainanti”) nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi, (cd. interventi “trainati”), indicati nei commi 2, 5, 6 e 8 del medesimo articolo 119, effettuati, tra l’altro:

- su parti comuni di edifici residenziali in “condominio” (sia “trainanti”, sia “trainati”);
- su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all’interno di edifici in condominio (solo “trainati”).

Nell’ambito degli interventi “trainanti” – finalizzati all’efficienza energetica e alla adozione di misure antisismiche - secondo quanto stabilito ai citati commi 1 e 4 dell’articolo 119, del decreto Rilancio, il Superbonus spetta, tra l’altro, 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;
- 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).

Relativamente alle caratteristiche tecniche degli interventi di isolamento termico sugli involucri ai fini del Superbonus, che non sono oggetto della presente istanza di interpello, si rinvia alla citata circolare n. 24/E del 2020.

Per quanto riguarda i limiti di spesa ammessi al Superbonus, la norma stabilisce che se 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; nel caso di specie, trattandosi, come riferito dall’Istante, di

un edificio composto da 4 unità immobiliari, il predetto limite è pari a 160.000 euro.

Per gli interventi antisismici per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali di edifici nonché di riduzione del rischio sismico la detrazione spettante ai sensi dell’articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies, del decreto legge n. 63 del 2013 (cd sismabonus) è elevata al 110 per cento delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, ai sensi del comma 4 del citato articolo 119 del decreto Rilancio.

La detrazione è calcolata su un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno (cfr. commi 1-bis e 1-ter).

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 (cfr. comma 1- quinquies).

Pertanto, nel caso di specie, trattandosi, come riferito dall'Istante, di un edificio composto da 4 unità immobiliari, per i predetti interventi di riduzione del rischio sismico, il limite massimo di spesa ammesso al Superbonus, nel rispetto di ogni altra condizione necessaria – esame che non è oggetto della presente istanza di interpello - è pari a 384.000 euro.

Come confermato nella citata circolare n. 24/E del 2020, nel caso 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.

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.

Nel caso di specie, pertanto, ciascun condomino potrà calcolare la detrazione anche su un importo di spesa a lui imputata superiore a 40.000 euro o a 96.000 euro nel caso in cui siano realizzati interventi, rispettivamente, di isolamento termico delle superfici opache o di riduzione del rischio sismico.

Con particolare riferimento all'intervento prospettato dall'Istante di "riduzione del rischio sismico e di recupero del patrimonio edilizio", si fa presente che per effetto del rinvio, contenuto nel citato articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR), di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917,

gli interventi ammessi al sismabonus sono quelli indicati nel medesimo articolo 16-

bis, del TUIR che deve intendersi quale norma di riferimento generale. Inoltre, per

effetto del predetto rinvio, gli interventi ammessi al sismabonus non possono fruire di un autonomo limite di spesa in quanto non costituiscono una nuova categoria di interventi agevolabili.

Pertanto, a differenza di quanto sostenuto dall'Istante, per i predetti "interventi di riduzione del rischio sismico e di recupero patrimonio edilizio", il limite massimo di spesa non è pari a 136.000 euro per il numero di unità immobiliari dell'edificio ma, come precisato, a 96.000 euro per il numero di unità immobiliari dell'edificio.

Come già precisato, il citato articolo 119 del decreto Rilancio stabilisce, inoltre, che il Superbonus spetta anche per le spese sostenute per ulteriori interventi cd.

“trainati”, quali, tra gli altri, quelli di efficientamento energetico disciplinati dall'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013, nei limiti di detrazione o di spesa previsti per ciascun intervento.

In tale ambito rientrano - nel rispetto di tutte le condizioni previste dal citato articolo 14, che non sono oggetto della presente istanza di interpello - anche i seguenti interventi indicati dall'Istante:

- 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'infixo nonché dei portoni esterni che delimitino 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 euro per ciascun immobile (cfr. circolare 8 luglio 2020, n. 19/E);

- 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 euro per ciascun immobile (cfr. circolare n. 19/E del 2020);

- la sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale.

Per tali interventi, la detrazione massima è pari a 30.000 euro per ciascun immobile e spetta anche qualora, come prospettato dall'Istante, sia sostituito o integrato l'impianto delle singole unità immobiliari all'interno dell'edificio in condominio in assenza di un impianto termico centralizzato (cfr. circolare n. 19/E del 2020);

- l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici di cui all'articolo 16-ter del citato decreto-legge n. 63 del 2013.

In particolare, ai sensi del comma 8 del citato articolo 119 del decreto Rilancio, il Superbonus si applica alle spese sostenute, su un ammontare massimo delle spese stesse pari a 3.000 euro, per l'installazione delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici nonché per i costi legati all'aumento di potenza impegnata del contatore dell'energia elettrica, fino ad un massimo di 7 kW.

Il limite di spesa ammesso alla detrazione, pari come detto a 3.000 euro, è annuale ed è riferito a ciascun intervento di acquisto e posa in opera delle infrastrutture di ricarica.

Nel caso in cui la spesa sia sostenuta da più contribuenti la stessa, nel limite massimo previsto, va ripartita tra gli aventi diritto in base al costo sostenuto da ciascuno.

Il predetto limite è, inoltre, riferito a ciascun contribuente e costituisce, pertanto, l'ammontare massimo di spesa ammesso alla detrazione anche nell'ipotesi in cui, nel medesimo anno, il contribuente abbia sostenuto spese per l'acquisto e la posa in opera di più infrastrutture di ricarica (cfr. circolare n. 19/E del 2020).

La maggiore aliquota si applica solo se gli interventi “trainati” sopra elencati sono eseguiti congiuntamente con un intervento finalizzato all'efficienza energetica “trainante”, indicato nel comma 1 del citato articolo 119, del decreto Rilancio e sempreché assicurino, nel loro complesso, il miglioramento di due classi

energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e a condizione che gli interventi siano effettivamente conclusi.

Il Superbonus spetta, infine, anche per le seguenti tipologie di interventi "trainati", richiamati dall'Istante:

- installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su determinati edifici, fino ad un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 48.000 per singola unità immobiliare e comunque nel limite di spesa di euro

2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico;

- installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati, nel limite di spesa di 1.000 euro per ogni kWh.

La norma stabilisce che l'applicazione della maggiore aliquota è subordinata alla:

- condizione che l'installazione degli impianti sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi "trainanti" di efficienza energetica nonché di adozione di misure antisismiche che danno diritto al Superbonus indicati nei commi 1 e 4 del citato articolo 119, del decreto Rilancio;

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

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 48.000 euro e, comunque, nel limite di spesa di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico.

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

In merito ai limiti di spesa ammessi al Superbonus, nella citata circolare n. 24/E del 2020 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.

Con riferimento alla condizione richiesta dalla norma che, ai fini dell'applicazione dell'aliquota più elevata, gli interventi "trainati" siano effettuati congiuntamente

agli interventi “trainanti” ammessi al Superbonus, nella citata circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato che tale condizione si considera soddisfatta se “le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell’intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti”.

Ciò implica che, ai fini dell’applicazione del Superbonus, le spese sostenute per gli interventi “trainanti” devono essere effettuate nell’arco temporale di vigenza dell’agevolazione, mentre le spese per gli interventi “trainati” devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell’agevolazione e nell’intervallo di tempo tra

la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi “trainanti”.

I requisiti per l’accesso al Superbonus, che non sono oggetto della presente istanza di interpello, sono illustrati nel paragrafo 3 della citata circolare n. 24/E cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

Nel paragrafo 4 della medesima circolare n. 24/E del 2020 sono, invece, fornite ulteriori indicazioni in ordine ai limiti di spesa ammessi al Superbonus che, come già visto, variano in funzione della tipologia di interventi realizzati nonché degli edifici oggetto dei lavori agevolabili.

Come chiarito nel citato documento di prassi, l’importo massimo di detrazione spettante, riferito ai singoli interventi agevolabili, va suddiviso tra i soggetti detentori o possessori dell’immobile che partecipano alla spesa in ragione dell’onere da ciascuno effettivamente sostenuto e documentato.

Nella medesima circolare n. 24/E del 2020 è, altresì, precisato che nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione è costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati.

Ciò implica, in sostanza, che qualora siano realizzati sull’edificio in condominio, come prospettato nell’istanza di interpello, la posa in opera del cappotto termico sull’involucro dell’edificio condominiale e interventi di riduzione del rischio sismico – interventi “trainanti” - nonché la sostituzione dei portoni esterni con nuovi ad alta efficienza termica e l’installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda, di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e relativi sistemi di accumulo e di infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici – interventi “trainati” - il limite massimo di spesa ammesso al Superbonus sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno di tali interventi.

E’ 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 quali quelli indicati dall’Istante sostenuti per la sostituzione delle soglie alle finestre e il

riposizionamento in facciata delle cerniere e della ferramenta delle persiane, necessarie a seguito della posa del cappotto termico.

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.

Come indicato anche nelle risposte alle FAQ contenute nella citata Guida dell'Agenzia delle entrate richiamata dall'Istante, l'esecuzione sulle parti comuni dell'edificio in condominio di almeno un intervento "trainante" consente a ciascun

condomino di fruire del Superbonus effettuando sulla singola unità immobiliare gli

interventi "trainati" che rientrano nell'ecobonus, compresi quelli prospettati dall'Istante, di sostituzione degli infissi e del generatore di calore dell'impianto di climatizzazione autonomo esistente (si vedano, tra le altre, le FAQ nn. 12, 15, 16 e 18).

Per i condomini, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati sulle proprie unità immobiliari a condizione, tuttavia, che, come già precisato, siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.

Al predetto limite si aggiunge, come già precisato, quello riferito agli interventi realizzati sulle parti comuni dell'edificio in condominio.

Si fa presente, inoltre che ai sensi del comma 10 del citato articolo 119 del decreto Rilancio in caso di interventi "trainati" finalizzati al risparmio energetico realizzati sulle singole unità immobiliari, il Superbonus spetta per le spese sostenute per interventi realizzati su un massimo di due unità immobiliari; è, tuttavia, possibile fruire del Superbonus per le spese sostenute per gli interventi realizzati sulle parti

comuni del condominio che danno diritto alla predetta agevolazione con riferimento ai costi imputati a ciascun condomino, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari possedute all'interno del condominio.

Con riferimento, infine, all'intervento prospettato dall'Istante di restauro della facciata, si fa presente che quest'ultimo non rientra nell'ambito applicativo del 14

Superbonus e che resta confermata la detrazione pari al 90 per cento delle spese documentate sostenute nell'anno 2020 disciplinata dal citato articolo 1, commi da

219 a 223 della legge di Bilancio 2020.

Ai sensi del citato articolo 121 del decreto Rilancio, tuttavia i soggetti che sostengono spese per gli interventi ammessi al bonus facciate possono optare, in

luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per il cd. sconto in fattura o 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, secondo le modalità stabilite con il citato provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020

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 nonché per la individuazione degli interventi ammessi all'agevolazione medesima.

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)