

Risposta n. 10/2022

OGGETTO: Superbonus - "interventi di efficientamento energetico in un condominio composto da più edifici - calcolo del rapporto tra la superficie delle unità immobiliari residenziali e la superficie delle unità non residenziali- Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio)".

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

QUESITO

Il Condominio istante (di seguito "*Istante*") rappresenta che, con delibera è stato deciso di realizzare interventi "*trainanti*" di coibentazione delle superfici opache che interesseranno almeno il 25% della superficie totale disperdente e la sostituzione dell'impianto termico nonché interventi "*trainati*" di sostituzione di serramenti e infissi e l'installazione di impianti fotovoltaici rientranti nel cd. *Superbonus* di cui all'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020.

L'*Istante*, fa presente, in particolare, che il condominio è formato dai seguenti tre edifici:

- edificio A, composto da 4 unità immobiliari ad uso abitativo;
- edificio B, composto da 6 unità immobiliari, di cui 2 ad uso abitativo e 4 a diversa destinazione;
- edificio C, costituito da un immobile in categoria D/6, strutturalmente

separato e con accesso autonomo tramite un vano al piano terra del dell'edificio B.

Gli edifici A e B dispongono di un unico impianto termico centralizzato per la climatizzazione invernale, mentre l'edificio C è dotato di impianto di riscaldamento autonomo e non ha nessun servizio energetico in comune con gli altri edifici.

L'*Istante* chiede di conoscere le modalità di calcolo del rapporto tra la superficie delle unità immobiliari residenziali e di quella delle unità non residenziali, in base a quanto indicato dalla circolare n 24/E 2020 e, in particolare, se, ai fini del predetto calcolo, vada conteggiata anche la superficie dell'immobile in categoria D/6. Ciò in quanto, se nel calcolo fosse inclusa la superficie di tutto il complesso, la superficie residenziale risulterebbe pari al 45 per cento della superficie complessiva dei tre edifici.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene che per il calcolo della superficie non residenziale si possa assumere l'indicazione presente nel "*Vademecum APE convenzionale*" dell'ENEA consultabile nel sito dell'Agenzia Nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo (ENEA), per la redazione e la compilazione degli APE convenzionali nel caso di edifici composti da più unità immobiliari.

L'*Istante* ritiene che, in base alle predette indicazioni, ai fini del calcolo del rapporto tra la superficie delle unità immobiliari ad uso residenziale e di quella non residenziale non si debba tener conto della superficie dell'edificio C.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito decreto *Rilancio*), convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, e da ultimo modificato dall'articolo 1, comma 28 della legge 30 dicembre 2021, n. 234 (legge di

Bilancio 2022) disciplina la detrazione, nella misura del 110 per cento, delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 a fronte di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica (ivi inclusa l'installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (c.d. *Superbonus*). Le predette disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (c.d. "*ecobonus*") nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (c.d. "*sismabonus*"), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.

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

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

Peraltro, in relazione alle questioni interpretative poste dai contribuenti in materia di *Superbonus*, sono state pubblicate diverse risposte a istanze d'interpello consultabili nell'apposita area tematica presente sul sito istituzionale dell'Agenzia delle entrate: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus>.

In particolare, il *Superbonus* spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica e all'adozione di misure antisismiche degli edifici (interventi "*trainanti*") nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (interventi "*trainati*") ed eseguiti, tra l'altro, dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, su

singole unità immobiliari residenziali e su parti comuni di edifici residenziali in condominio situati nel territorio dello Stato.

In caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio in condominio, le relative spese possono essere considerate, ai fini del calcolo della detrazione, soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza utilizzando, come chiarito con la citata circolare n. 24/E del 2020 un principio di "prevalenza" della funzione residenziale rispetto all'intero edificio.

Ciò implica che, qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio in condominio sia superiore al 50 per cento dell'intera superficie dell'edificio stesso, è possibile ammettere al *Superbonus*, anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali che sostengono spese, in qualità di condòmini, per interventi sulle parti comuni di tale edificio.

Qualora, invece, la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza sia inferiore al 50 per cento, il *Superbonus* riferito alle spese per interventi realizzati sulle parti comuni spetta solo ai possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio. In tale ultimo caso, inoltre, come precisato con la citata circolare n. 30/E del 2020, i soli possessori di unità immobiliari residenziali potranno fruire del *Superbonus* anche per interventi "*trainati*" realizzati su tali unità immobiliari, sempreché queste ultime non rientrino tra le categorie catastali A/1, A/8 e A/9, escluse dal beneficio ai sensi del comma 15 del citato articolo 119 del decreto *Rilancio*.

Ai fini del calcolo della superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza vanno conteggiate tutte le unità immobiliari residenziali facenti parte dell'edificio, comprese quelle rientranti nelle predette categorie catastali escluse dal *Superbonus* (A/1, A/8 e A/9).

In riferimento alla questione prospettata, relativa alla verifica della prevalente funzione residenziale di un condominio composto da tre edifici, si fa presente che tale verifica va effettuata tenendo conto di tutti di edifici che compongono il condominio e,

pertanto, anche dell'edificio C a nulla rilevando che quest'ultimo non abbia servizi energetici in comune con gli altri due edifici e che sia eventualmente provvisto di accesso autonomo dall'esterno.

La sussistenza dei requisiti dell'indipendenza funzionale e della presenza di accesso autonomo dall'esterno rileva, infatti, al solo fine di identificare le unità immobiliari unifamiliari o le unità immobiliari all'interno di edifici plurifamiliari e non anche ai fini della individuazione degli edifici in condominio.

Nel caso di specie, considerato che la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza è pari al 45 per cento della superficie complessiva dei tre edifici, il *Superbonus* riferito alle spese per interventi realizzati sulle parti comuni spetta solo ai possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione che potranno fruire della detrazione anche relativamente alle spese sostenute per interventi "*trainati*" realizzati sulle singole unità immobiliari residenziali sempreché non rientranti tra le categorie catastali escluse dal beneficio (A/1, A/8 e A/9), nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla normativa in esame e ferma restando l'effettuazione di ogni adempimento previsto (aspetti non oggetto della presente istanza di interpello).

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto e non implica un giudizio in merito alla conformità degli interventi che verranno realizzati in base alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)