

Risposta n. 453/2021

OGGETTO: Superbonus - valutazione del miglioramento di due classi energetiche per intervento di efficientamento energetico in condominio di volume inferiore a quello dell'edificio - 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 amministra i volumi "A" e "B" facenti parte di un edificio comprendente anche il volume "C" non amministrato dallo stesso.

Il volume "A" è così costituito:

- ai piani secondo e terzo: unità residenziali ad uso abitativo, categoria catastale A;
- al piano primo: unità di categoria catastale A e D;
- al piano terra: unità di categoria catastale D (nel dettaglio, un istituto di credito).

Il volume "B" è costituito sia al primo piano che al piano terra da immobili di categoria D (appartenenti ad un istituto di credito). Quest'ultimo, titolare di una unità immobiliare di categoria catastale D/5, occupa il piano terra e primo di tutti i volumi "A", "B", "C" (tale unità immobiliare non è delimitata da alcuna parete divisoria).

L'*Istante* riferisce infine che:

- il corpo principale, volume "A", sarà oggetto di intervento di riqualificazione energetica del tetto e della parete sud;
- il corpo secondario, volume "B", sarà oggetto di intervento di riqualificazione energetica del tetto-piano di copertura.

I condòmini intendono usufruire dell'agevolazione "*Superbonus 110%*" per i lavori di efficientamento energetico sulle parti comuni condominiali sopra elencati, rientranti fra gli interventi "trainanti" ai sensi dell'articolo 119, comma 1, del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34.

Ciò considerato, il condominio istante chiede come debba procedere ai fini della valutazione del requisito del miglioramento di almeno due classi energetiche richiesto dalla normativa.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene corretto che, ai fini del requisito del miglioramento di due classi energetiche, vengano considerati "*i soli interventi sui volumi "A" e "B", che costituiscono condominio, sebbene collegati, ai piani terra e primo, con il volume "C"*".

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito decreto Rilancio), dapprima convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, e successivamente modificato dalla legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021), nonché, da ultimo, dall'articolo 1, comma 3, del decreto legge 6 maggio 2021, n. 59 (in corso di conversione) e dall'articolo 33, comma 1, del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77 (anch'esso in corso di conversione), 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 nuove 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 (cd. "*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, prima dell'entrata in vigore della legge di bilancio 2021, sono stati forniti chiarimenti con la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione del 28 settembre 2020, n. 60/E, 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, per quanto di interesse, si rileva che nella predetta circolare n. 24/E del 2020 viene precisato che nell'ambito degli interventi "trainanti" finalizzati all'efficienza energetica, il *Superbonus* spetta, ai sensi del citato articolo 119, comma 1, lett. a) del decreto Rilancio, anche per le spese sostenute per «*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 o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno».

In caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, le relative spese possono essere considerate, ai fini del calcolo della detrazione, soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza. Qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento, è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali (ad esempio strumentale o merce) che sostengano le spese per le parti comuni. Se tale percentuale risulta inferiore, è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio, ("non residenziale nel suo complesso"). Il *Superbonus* per interventi realizzati sulle parti comuni spetta solo ai possessori di unità immobiliari residenziali che potranno, peraltro, fruire del *Superbonus* anche per interventi cosiddetti "trainati" realizzati sui propri immobili, sempreché questi ultimi non rientrino tra le categorie catastali escluse (A/1, A/8 e A/9).

Per effetto della modifica apportata al comma 1 del citato articolo 119 da parte della legge di bilancio 2021, nell'ambito degli interventi "trainanti" - finalizzati all'efficienza energetica ammessi al *Superbonus* - rientrano anche gli interventi per la coibentazione del tetto «senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente» (cfr. articolo 1, comma 66, lettera a), n. 2), della legge n. 178 del 2020).

Il comma 3 dell'articolo 119 del decreto Rilancio prevede che ai fini «*dell'accesso alla detrazione, gli interventi di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo devono rispettare i requisiti minimi previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni,*

dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e, nel loro complesso, devono assicurare, anche congiuntamente agli interventi di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio».

Il conseguimento, con gli interventi realizzati, del miglioramento di due classi energetiche ovvero, se ciò non risulti possibile in quanto, come precisato nella citata circolare n. 24/E del 2020, l'edificio è già nella penultima (terzultima) classe, il conseguimento della classe energetica più alta, deve essere dimostrato con l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) convenzionale, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

Con riferimento alle modalità con cui determinare tale miglioramento, non di competenza dell'agenzia delle entrate, si rinvia ai chiarimenti forniti da ENEA nel "*Vademecum APE Convenzionale*".

Nello specifico, il cosiddetto "APE convenzionale" ha la finalità di dimostrare il miglioramento di due classi energetiche ai fini della richiesta di incentivi *Superbonus*. Nel caso di edifici pluri-unità, contrariamente a quanto previsto per l'APE tradizionale, l'attestato convenzionale è redatto per l'intero edificio e non per la singola unità immobiliare, secondo le indicazioni contenute nel punto 12 dell'allegato A del decreto 06 agosto 2020 (c.d. "*requisiti Ecobonus*").

Nel caso di edifici composti da più unità immobiliari, bisogna distinguere, però, i seguenti casi:

a) incidenza residenziale > 50% riferita alla superficie catastale: si considerano nell'APE convenzionale tutte le unità immobiliari, di qualsiasi destinazione d'uso, dotate di impianto di climatizzazione invernale e le unità immobiliari sprovviste di impianto di climatizzazione invernale nelle quali è legittimo installarlo.

b) incidenza residenziale $\leq$ 50% riferita alla superficie catastale: le unità immobiliari da considerare nell'APE convenzionale sono solo quelle residenziali, comprese anche le unità immobiliari sprovviste di impianto di climatizzazione invernale.

In entrambi i casi sopra riportati, le unità immobiliari sprovviste di impianti si prendono in considerazione, secondo quanto previsto nel punto 2.1 dell'allegato 1 del decreto 26 giugno 2015 "*Linee guida per la certificazione energetica*". Nell'APE convenzionale, inoltre, possono essere scorporate le unità immobiliari funzionalmente indipendenti e/o adibite ad attività commerciali non direttamente interessate dagli interventi di efficienza energetica, a seconda della percentuale di incidenza residenziale dell'edificio.

Tanto premesso, nel presupposto che l'edificio nella sua interezza sia costituito dai volumi "A", "B" e "C", si ritiene che l'*Istante*, nel rispetto di ogni altro requisito e condizioni normativamente previste che non sono oggetto della presente istanza di interpello, con riferimento ai lavori di efficientamento che andrà ad effettuare sui volumi A e B, dovrà valutare il rispetto del 25 per cento minimo della superficie disperdente lorda interessato dall'intervento, richiesto per usufruire del *Superbonus*, considerando l'edificio nella sua interezza (Volumi "A", "B" e "C").

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 alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)