



Divisione Contribuenti

Direzione Centrale Persone Fisiche, Lavoratori  
Autonomi ed Enti non Commerciali  
Settore Consulenza  
Ufficio Consulenza imposte dirette

**TOMADA LORENZO**

Direzione Regionale della Toscana  
Via della Fortezza n. 8  
Firenze

***OGGETTO: Interpello n. 956-1773/2020  
Articolo 11, comma 1, lett. a), legge 27 luglio 2000, n. 212  
TOMADA LORENZO***

***Istanza presentata il 27/07/2020  
Istanza regolarizzata il 14/08/2020  
Termini scadenza risposta il 12/11/2020***

Con l'interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente

### **QUESITO**

L'Istante rappresenta di essere proprietario di un immobile facente parte di un "condominio", composto da due palazzine, distinte e distanti tra di loro, con un unico codice fiscale.

Durante l'assemblea per discutere dell'adozione di interventi di efficientamento energetico ammessi all'agevolazione di cui all'articolo 119 del

decreto legge n. 34 del 2020 (cd. *Superbonus*), la maggioranza condominiale si è dichiarata favorevole all'effettuazione degli interventi. Tuttavia, l'Istante riferisce che gli abitanti di una delle due palazzine, nella quale vi è una netta maggioranza contraria, ha chiesto di votare come se le palazzine formassero due condomini separati, ma l'amministratore lo ha escluso in quanto il *bonus* spetterebbe al "condominio" e non ai singoli edifici anche se staccati.

Ciò considerato, l'Istante chiede se sia possibile accedere al *Superbonus* permettendo alle assemblee dei singoli edifici di decidere in modo indipendente circa i lavori che non coinvolgono parti comuni tra gli edifici stessi, ma solo parti comuni tra le unità immobiliari dei singoli edifici.

L'Istante evidenzia che la Corte di Cassazione (sentenza n. 4127 del 2 marzo 2016) ha affermato che *«sussiste condominio parziale "ex lege", in base alla previsione di cui all'art. 1123, comma 3, c.c., ogni qualvolta un bene, rientrante tra quelli ex art. 1117 c.c., sia destinato, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, al servizio e/o godimento esclusivo di una parte soltanto dell'edificio condominiale; tale figura risponde alla "ratio" di semplificare i rapporti gestori interni alla collettività condominiale, sicché il "quorum", costitutivo e deliberativo, dell'assemblea nel cui ordine del giorno risultino capi afferenti la comunione di determinati beni o servizi limitati solo ad alcuni condomini, va calcolato con esclusivo riferimento a costoro ed alle unità immobiliari direttamente interessate»*.

#### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'Istante ritiene che sia possibile effettuare interventi di efficientamento energetico rientranti nel *Superbonus* anche sui singoli edifici dei cosiddetti condomini parziali e sulle unità immobiliari che li compongono con comunicazione da parte dell'amministratore all'Agenzia delle entrate dei codici fiscali dei condòmini coinvolti nell'operazione.

## 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 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) 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 Rilancio, nonché per gli interventi che accedono al bonus facciate di cui all'articolo 1, commi da 219 a 223, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 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 i provvedimenti del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020 e 12 ottobre 2020, prot. n. 326047.

Con riferimento alla applicazione del *Superbonus*, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E e da ultimo con la risoluzione 28 settembre 2020, n. 60/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 degli edifici, indicati nel comma 1 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). Sul punto, nella citata circolare n. 24/E del 2020, è chiarito che tenuto conto della locuzione utilizzata dal legislatore - riferita espressamente ai «condomìni» e non alle “parti comuni” di edifici - ai fini dell’applicazione del *Superbonus* l’edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica prevista dagli articoli da 1117 a 1139 del codice civile (cfr. articolo 119, comma 9, del decreto Rilancio);

- 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 - secondo quanto stabilito al citato comma 1 dell’articolo 119, del decreto Rilancio il *Superbonus*, spetta per interventi:

- di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l’involucro degli edifici, con un’incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell’edificio medesimo;

- di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria sulle parti comuni degli edifici.

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.

La maggiore aliquota si applica solo se gli interventi “trainati” 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'attesto 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.

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 al decreto del Ministro dello sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, il Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare ed il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 8 agosto 2020.

Nel caso in cui il "condominio" sia formato da più palazzine/edifici, come nella fattispecie prospettata, il *Superbonus* spetta anche se gli interventi che si intendono effettuare riguardano solo uno dei due edifici che compongono il "condominio", ritenendosi rispettata la *ratio* della norma volta ad incentivare l'effettuazione di interventi di efficientamento energetico sugli «*edifici*».

Poiché l'Istante non precisa gli interventi che si intendono effettuare si fa presente che se l'intervento riguarda, ad esempio, la sostituzione del generatore di calore in comune tra i due edifici con due generatori indipendenti a servizio di ciascun edificio l'intervento rientra fra quelli ammessi al *Superbonus*, atteso che sono esclusi dai benefici fiscali «*la trasformazione o il passaggio da impianti di climatizzazione invernale centralizzati per l'edificio o il complesso di edifici ad impianti individuali autonomi*» (cfr. punto 10.2 dell'allegato A del decreto interministeriale 6 agosto 2020).

Nel caso, invece, di interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio, le relative spese rientrano nel *Superbonus* se il predetto intervento, ancorché realizzato su uno solo degli edifici, rispetti i requisiti dell'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda complessivo e se gli interventi portino al miglioramento di due classi energetiche dell'edificio, anche

congiuntamente agli altri interventi di efficientamento energetico. Il rispetto requisiti deve essere calcolato in relazione all'edificio sul quale vengono effettuati i lavori.

Analogamente, la possibilità di fruire del *Superbonus* per eventuali interventi "trainanti" sulle abitazioni, è riservata ai soli condomini dell'edificio oggetto dell'intervento.

L'Istante, pertanto, in qualità di condomino potrà fruire delle citate agevolazioni per gli interventi che il condominio intende effettuare sulle parti comuni alle unità immobiliari costituenti il singolo edificio ove è ubicata la propria unità immobiliare.

Ciò nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla normativa e fermo restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto.

Trattandosi di interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio in condominio gli adempimenti necessari ai fini della fruizione della detrazione possono essere effettuati da uno dei condomini a ciò delegato o dall'amministratore del condominio che, nella generalità dei casi, provvede all'indicazione dei dati del fabbricato in dichiarazione e agli altri adempimenti necessari.

Così come previsto per le altre detrazioni spettanti a fronte di interventi di recupero del patrimonio edilizio o di efficienza energetica sulle parti comuni anche ai fini del *Superbonus* l'amministratore rilascia, in caso di effettivo pagamento delle spese da parte del condomino, una certificazione delle somme corrisposte dal condomino, attestando, altresì, di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge. L'amministratore deve, inoltre, conservare la documentazione originale, al fine di esibirla a richiesta degli Uffici.

Infine, in merito alle deliberazioni assembleari il comma 9-bis del citato articolo 119 stabilisce che «*le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo e degli*

*eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio.».*

Pertanto, nel rispetto di tale previsione normativa, nonché di quanto previsto dal regolamento del condominio, aspetti che non rientrano nella competenza della scrivente, sarà necessario ottenere la delibera di approvazione degli interventi che si intendono realizzare con riferimento al singolo edificio in condominio.

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

\*\*\*

La risposta di cui alla presente nota, sollecitata con istanza di interpello presentata alla Direzione Regionale della Toscana, viene resa dalla scrivente sulla base di quanto previsto al paragrafo 2.8 del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del 4 gennaio 2016, come modificato dal Provvedimento del 1° marzo 2018.

IL DIRETTORE CENTRALE  
Antonio Dorrello  
*Firmato digitalmente*