

**Risposta n. 462/2022**

**OGGETTO:** Superbonus - termini di scadenza per interventi "trainati" realizzati su unità immobiliare facente parte di un condominio tutelato ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio - 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**

L'*Istante* dichiara di essere proprietario di una unità immobiliare facente parte di un condominio tutelato ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (c.d. "Codice dei beni Culturali e del paesaggio") che, ai fini dell'applicazione del c.d. *Superbonus* previsto dall'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, non può effettuare interventi c.d. "*trainanti*" e che, fermo restando il miglioramento di almeno due classi energetiche, intende effettuare gli interventi c.d. "*trainati*" (ad esempio sostituzione degli infissi, sostituzione del vecchio impianto di riscaldamento con installazione di pompa di calore ecc.) sulla propria unità immobiliare, fruendo della detrazione del 110 per cento sulle spese sostenute in ambito di efficienza energetica.

Ciò posto, l'*Istante* chiede se può fruire del *Superbonus* nella misura del 110 per cento per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023, come previsto per i condomini.

## **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'*Istante* ritiene che nella fattispecie prospettata possa fruire della detrazione nella misura del 110 per cento delle spese sostenute entro il 31 dicembre 2023, in quanto l'unità immobiliare è collocata all'interno di un condominio ed è soggetta ad un più lungo *iter* autorizzativo da parte della sovrintendenza.

## **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, 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 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 e con la circolare 23 giugno 2022, n. 23/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*").

Il comma 2 dell'articolo 119 del decreto *Rilancio* stabilisce che, qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (di seguito "Codice dei beni culturali e del paesaggio") o gli interventi "*trainanti*" di efficientamento energetico siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, il *Superbonus* si applica alle spese sostenute per gli interventi "*trainati*" di efficientamento energetico indicati nel medesimo comma 2, a condizione che tali interventi assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari oggetto di intervento oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

In sostanza, come chiarito nelle citate circolari n. 24/E del 2020 e n. 30/E del 2020, se - per effetto dei vincoli ai quali l'edificio è sottoposto o dei regolamenti edilizi, urbanistici o ambientali - non è possibile effettuare neanche uno degli interventi "*trainanti*", il *Superbonus* si applica, comunque, alle spese sostenute per gli interventi "*trainati*" quali, ad esempio, la sostituzione degli infissi o la realizzazione del cappotto interno nelle singole unità immobiliari non funzionalmente indipendenti; in tale caso, la verifica del conseguimento del miglioramento di due classi energetiche va effettuata con riferimento a ciascuna unità immobiliare e l'asseverazione va

predisposta dal tecnico abilitato utilizzando la procedura prevista per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti (cfr. circolare n. 30/e del 2020 - risposta 3.1.6).

In merito ai termini di scadenza dei lavori in questione, si evidenzia che il comma 28 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2021, n.234 (c.d. legge di bilancio 2022) ha ulteriormente modificato la disciplina contenuta nel comma 8-*bis* dell'articolo 119 del *decreto Rilancio*, introducendo una serie di proroghe della misura con scadenze differenziate in base al soggetto beneficiario.

Per quanto d'interesse in relazione al caso in esame, si rileva che tale ultima disposizione, nella versione attualmente vigente prevede, nel primo periodo, che per gli interventi effettuati dai condomini, dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio, la detrazione spetta nella misura del 110 per cento per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023, nella misura ridotta al 70% per le spese sostenute nel 2024 e in quella ulteriormente ridotta al 65% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2025.

In relazione agli interventi realizzati su immobili vincolati con la citata circolare 23/E del 2022 è stato chiarito che il termine ultimo per fruire del *Superbonus* è quello previsto per gli interventi «*effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio*» di cui al primo periodo del comma 8-*bis* dell'articolo 119 del *decreto Rilancio*.

Tenuto conto della vigente normativa e degli illustrati chiarimenti di prassi, l'*Istante*, in presenza di ogni altro requisito e adempimento previsto dalla normativa richiamata (e non oggetto della presente istanza di interpello) potrà beneficiare del *Superbonus* per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023 nella misura del 110 per

cento delle predette spese.

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)**