

Direzione Regionale del Veneto

Settore Persone fisiche, lavoratori

autonomi, imprese minori ed enti non commerciali

Ufficio Consulenza

CONDOMINIO "CA' FEDERICA"
VIA IX NOVEMBRE 4
32043 CORTINA D'AMPEZZO
(BL)

masmik@pec.it

OGGETTO: *Interpello n. 907-1952/2021
Articolo 11, comma 1, lett.a), legge 27 luglio 2000, n.212
CONDOMINIO "CA' FEDERICA"
Codice Fiscale 90006430251
Istanza presentata il 16/08/2021*

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

QUESITO

Il condominio istante ha intenzione di realizzare alcuni interventi astrattamente agevolabili ai sensi del Superbonus, fra i quali *"la posa di isolamenti esterni sul tetto e sulle pareti dell'involucro esterno tale da superare il 25% della superficie disperdente lorda [che] assicura l'effettuazione di [un] intervento "trainante"*. Inoltre *"Il condominio, composto da 8 unità abitative e 4 box auto coperti, intende sostituire la caldaia esistente funzionante ancora a gasolio, con una nuova caldaia centralizzata"*

alimentata a "pellets", trattandosi di combustibile reperibile a "chilometri zero" derivante dagli scarti naturali del legno al suolo che già rilasciano calore nell'atmosfera con la perdita di peso durante il processo naturale di decomposizione e sono pertanto inseriti tra le "fonti rinnovabili".

Chiede se la normativa relativa al "Superbonus" contempli anche questo ultimo intervento tra gli interventi "trainati" e con quale massimale di spesa.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Secondo l'istante "L'intervento in oggetto risulta possibile in base al comma 2 dell'art. 119 della Legge 77/2020 di conversione del Decreto Legge 34/2020 "Decreto Rilancio" dato il riferimento a tutti gli interventi previsti dall' art. 14 del Decreto Legge 4 giugno 2013 n. 63.

Nel caso particolare di cui al comma 1 lettera c) del medesimo art. 119 la installazione di caldaie a biomasse "aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5" è addirittura inserito tra gli interventi "trainanti".

Dati i richiami normativi il limite di detrazione è di euro 30.000 per unità e il limite corrispondente di spesa risulta di euro 27.272 per unità; nel caso del condominio "Cà Federica" risultano di conseguenza per tot [12] "sub" rispettivamente euro 360.000 ed euro 327.272.

Tale impostazione risulta confermata anche nella Tabella 1Allegato B al Decreto interministeriale 6 agosto 2020 pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 5 ottobre 2020 ("Requisiti") laddove alla riga "x" indica in euro 30000 per unità il limite di detrazione. In calce alla Tabella medesima è specificato che: "... la percentuale di detrazione prevista dall' art 119 110% n.d.r. si applica anche agli interventi ... "x" ... a condizione che siano eseguiti congiuntamente ... ad uno degli

interventi trainanti".

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 (convertito, con modifiche, dalla legge 1 luglio 2021, n. 101) e dall'articolo 33, comma 1, del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77 (convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108), 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. Si segnala, da ultimo, la Circolare n. 7/E del 2021.

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>.

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 di 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, realizzati su:

- parti comuni di edifici residenziali in "condominio" (sia *trainanti*, sia *trainati*);
- singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo *trainati*);
- edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia *trainanti*, sia *trainati*);
- unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia *trainanti*, sia *trainati*).

Ai sensi del comma 15-*bis* del predetto articolo 119 del decreto *Rilancio*, le disposizioni agevolative in commento non si applicano, invece, alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 nonché alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico.

Per quanto di interesse, si rileva che la citata circolare n. 24/E del 2020, secondo quanto stabilito ai commi 1 e 4 del citato articolo 119, definisce come "trainanti o principali" gli interventi, tra gli altri:

- di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici, compresi quelli unifamiliari, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, sita all'interno di edifici plurifamiliari;

- di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione del 18 febbraio 2013, a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici (...) e relativi sistemi di accumulo».

Con riguardo alla individuazione degli interventi "*trainati*", come chiarito dalla citata circolare n. 24/E del 2020, al paragrafo 2.2, il *Superbonus* spetta anche per le spese sostenute per tutti gli interventi di efficientamento energetico indicati nell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 (cd. "*ecobonus*"), nei limiti di detrazione o di spesa previsti da tale articolo per ciascun intervento e la detrazione del 110 per cento si applica "solo" se gli interventi sopra elencati sono eseguiti congiuntamente con almeno uno degli interventi di isolamento termico o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale elencati nel paragrafo 2.1 della medesima circolare e sempreché assicurino, nel loro complesso, il miglioramento di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta e a condizione che gli interventi siano effettivamente conclusi. Si evidenzia, inoltre, che secondo il comma 1 del citato articolo 14 del d.l. n. 63 del 2013,

gli interventi previsti nello stesso articolo possono essere realizzati anche sulle parti comuni degli edifici condominiali.

Sulla base di quanto illustrato, e a condizione che il condominio istante realizzi anche il descritto intervento "trainante", si ritiene che nel caso di sostituzione di una caldaia a gasolio adibita al riscaldamento del condominio con una "*caldaia centralizzata alimentata a pellet*", nel rispetto dei requisiti previsti e degli adempimenti richiesti, sia possibile beneficiare del *Superbonus*. La caldaia a pellet, quale generatore di calore alimentata quindi a biomassa combustibile, che rispetti le caratteristiche tecniche sopra riportate, ai sensi del comma 2-*bis* dell'articolo 14 del decreto n. 63 del 2013, rientra tra gli interventi di efficientamento energetico che godono dell'*ecobonus* e, pertanto, può essere considerato un intervento "*trainato*" (comma 2 del medesimo articolo 119).

Con riferimento ai limiti di spesa applicabili, si evidenzia che come chiarito dalla Risoluzione n. 60/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*". Come già precisato dalla citata Circolare n. 24/E del 2020 si tratta, in particolare di: "*- euro 40.000, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da 2 a 8 unità immobiliari;*

- euro 30.000, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da più di 8 unità.

Ad esempio, nel caso in cui l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a euro 530.000, calcolato moltiplicando euro 40.000 per 8 (euro 320.000) e euro 30.000 per 7 (euro 210.000)".

Pertanto, nel caso di specie, il condominio istante potrà fruire del Superbonus con riferimento all'intervento "trainante" di coibentazione delle pareti dell'edificio applicando il limite di spesa di 40.000 euro per le prime 8 unità e 30.000 per le ulteriori 4 unità e, con riferimento all'intervento "trainato" di sostituzione della caldaia condominiale con una a *pellet*, del limite previsto per lo specifico intervento (30.000 euro massimo di detrazione ai sensi dell'articolo 14 comma 2-*bis* del d.l. n. 63 del 2013, moltiplicato per le 12 unità) a condizione, per entrambi gli interventi, che le unità definite come "box auto coperti" facciano parte dello stesso edificio delle unità abitative (cfr Circolare n. 30/E del 2020).

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

**(Firma su delega della Direttrice Regionale, Maria
Letizia Schillaci Ventura)**

IL CAPO UFFICIO

Giampietro Tegon

(firmato digitalmente)