

**Risposta n. 314/2022**

**OGGETTO:** Superbonus - criteri di determinazione della superficie residenziale di edificio condominiale - Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), testo vigente al 14 febbraio 2022.

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

**QUESITO**

L'*Istante* è proprietario di un appartamento categoria catastale A/2 all'interno di una palazzina condominiale composta da sei unità immobiliari di cui:

- tre unità ad uso residenziale con annessa cantina pertinenziale (categoria catastale A/2);
- due unità adibite a camere d'albergo di proprietà di una società (categoria catastale D/2);
- una autorimessa (categoria catastale C/6), di proprietà di una società, detenuta insieme agli altri due condomini a titolo di locazione e destinata a pertinenza delle tre unità immobiliari ad uso residenziale.

Tanto premesso, i condomini intendono eseguire lavori di riqualificazione energetica del fabbricato sia sulle parti comuni del fabbricato che sulle unità immobiliari di proprietà degli stessi mediante:

a) coibentazione dell'involucro edilizio con sistema a "cappotto termico" sulle pareti esterne del fabbricato;

b) sostituzione dell'impianto di climatizzazione centralizzato;

c) installazione di impianto fotovoltaico;

d) sostituzione infissi e oscuranti nelle unità private residenziali.

L'*Istante* chiede, pertanto, ai fini dell'applicazione del regime di cui all'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito decreto *Rilancio*):

a) se per il calcolo della superficie residenziale del condominio è corretto utilizzare le superfici catastali delle singole unità residenziali come si evincono dalle visure dei singoli immobili di categoria A/2;

b) se la superficie del locale autorimessa (C/6) di proprietà della società e adibita a pertinenza delle unità ad uso residenziale viene considerata ai fini del calcolo della superficie residenziale;

c) quali unità immobiliari vanno conteggiate ai fini della determinazione del tetto massimo di spesa nell'ipotesi di fabbricato considerato residenziale nella sua interezza ovvero nell'ipotesi in cui la superficie residenziale sia inferiore al 50 per cento della superficie totale del fabbricato.

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

L'*Istante* ritiene che per verificare se il fabbricato può essere considerato residenziale nella sua interezza nel calcolo della superficie si tiene conto della superficie delle unità immobiliari come rilevata catastalmente.

Nel caso specifico essendo l'autorimessa detenuta con contratto di locazione da persone fisiche non nell'esercizio di impresa o di arti e professioni e adibita quale pertinenza al servizio degli immobili residenziali, la sua superficie potrà essere conteggiata quale superficie residenziale almeno per il 50 per cento.

In definitiva, essendo la superficie residenziale superiore al 50 per cento della

superficie totale del condominio, quest'ultimo può essere considerato residenziale nella sua interezza e di conseguenza relativamente alle spese sostenute per gli interventi sulle parti comuni del fabbricato, pertanto, è possibile ammettere alla detrazione, oltre i proprietari delle unità immobiliari ad uso residenziale e ai detentori dell'autorimessa che la utilizzano come pertinenza delle abitazioni e che ne sostengono le spese, la società che detiene le unità immobiliari ad uso camere d'albergo.

### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

In via preliminare, si precisa che l'articolo 11, comma 1, lettera a), della legge 27 luglio 2000, n. 212 (c.d. "Statuto dei diritti del contribuente"), come modificato dall'articolo 1, comma 1, del decreto legislativo 24 settembre 2015, n. 156, dispone che il contribuente può interpellare l'Amministrazione finanziaria per ottenere una risposta riguardante fattispecie concrete e personali relativamente all'applicazione delle disposizioni tributarie qualora vi siano delle condizioni di obiettiva incertezza sulla loro corretta interpretazione.

Il presente parere viene pertanto formulato solo con specifico riferimento alla posizione dell'Istante atteso che i soggetti terzi richiamati (ossia gli altri proprietari dell'edificio in condominio oggetto dei lavori), non risultano aver appositamente delegato il contribuente alla presentazione dell'interpello per loro conto tramite un'apposita procura, generale o speciale, ai sensi dell'articolo 63 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600.

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. "*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 (cd. *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 tali agevolazioni, 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>.

Con i citati documenti di prassi è stato precisato, inoltre, 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, tra l'altro su parti comuni di edifici residenziali in "condominio" (sia "*trainanti*", sia "*trainati*"), tra i quali rientrano anche quelli prospettati dall'*Istante*.

La maggiore aliquota per gli interventi "*trainati*" si applica solo se gli stessi sono

eseguiti congiuntamente con almeno uno degli interventi "*trainanti*" 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.

Come chiarito con le citate circolari n. 24/E e n. 30/E del 2020, gli interventi "*trainanti*" e "*trainati*" di efficientamento energetico sono agevolabili a condizione, tra l'altro, che gli edifici oggetto degli interventi abbiano determinate caratteristiche tecniche e, in particolare, siano dotati di impianti di riscaldamento funzionanti, o riattivabili con un intervento di manutenzione, anche straordinaria, presenti negli ambienti in cui si realizza l'intervento agevolabile. Questa condizione è richiesta per tutte le tipologie di interventi agevolabili ad eccezione dell'installazione dei collettori solari per produzione di acqua calda e dei generatori alimentati a biomassa e delle schermature solari.

In particolare con riferimento ai quesiti di cui ai punti a) e b), posti dall'*Istante*, si rappresenta che ai fini della fruizione dei predetti benefici, va verificato che l'edificio oggetto degli interventi sia residenziale nella sua interezza; pertanto, è possibile fruire del *Superbonus*, in presenza di ogni altro requisito, solo qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio medesimo sia superiore al 50 per cento.

Inoltre, in relazione agli interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, con la citata circolare n. 24/E del 2020, è stato precisato che, utilizzando un principio di "prevalenza" della funzione residenziale rispetto all'intero edificio, qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio in condominio sia superiore al 50 per cento, è possibile ammettere al *Superbonus* anche il proprietario o detentore di unità immobiliari non residenziali che sostengono le spese per le parti comuni.

Tuttavia, 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 che sono destinate ad abitazione comprese nello stesso edificio.

Tale principio è stato ribadito nella successiva circolare n. 30/E del 2020 ove è stato ulteriormente specificato (cfr. risposta 4.4.2) che nel caso di:

- edificio "*residenziale nel suo complesso*" - in quanto più del 50 per cento della superficie complessiva delle unità immobiliari sono destinate a residenza - il *Superbonus* per interventi realizzati sulle parti comuni spetta anche ai possessori di unità immobiliari non residenziali (ad esempio, al professionista che nel condominio ha lo studio oppure all'imprenditore che nel condominio ha l'ufficio o il negozio). Tali soggetti, tuttavia, non potranno fruire del *Superbonus* per interventi "*trainati*" realizzati sui propri immobili;

- edificio "*non residenziale nel suo complesso*" - in quanto la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza è minore del 50 per cento, 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 "*trainati*" realizzati sui propri immobili, sempreché questi ultimi non rientrino tra le categorie catastali degli immobili "di lusso" escluse (A/1, A/8 e A/9).

Al riguardo, si precisa che per la verifica che l'edificio oggetto degli interventi sia residenziale nella sua interezza, occorre fare riferimento alla superficie catastale delle unità immobiliari determinata secondo quanto previsto nell'allegato C del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, denominato "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*". Ai fini della verifica della natura "residenziale" dell'edificio non va conteggiata la superficie catastale delle pertinenze delle unità immobiliari di cui lo stesso si compone. Pertanto, ad esempio, nel caso di un box o di una cantina pertinenziale di una abitazione ovvero nel caso di un magazzino pertinenziale di una unità immobiliare a destinazione commerciale, la superficie catastale di tali pertinenze non va considerata.

Pertanto, nel caso in esame, la predetta verifica deve essere effettuata

confrontando la superficie complessiva delle tre unità A/2 ad uso residenziale, con la superficie complessiva dell'intero edificio, scorporando da tale superficie quella relativa all' autorimessa (C/6) destinata a pertinenza delle tre unità immobiliari ad uso residenziale.

Inoltre, in relazione ai criteri da utilizzare per determinare il limite di spesa massimo agevolabile (quesito posto al punto c), nel caso di interventi di efficientamento energetico effettuati sulle parti comuni, ovvero sulle singole unità immobiliari all'interno dell'edificio in condominio, si fa presente che nella citata circolare n.30/E del 2020 è stato chiarito che nel caso di interventi realizzati su parti comuni di edifici in condominio per i quali il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio oggetto di interventi, il calcolo va effettuato tenendo conto anche delle pertinenze, indipendentemente dalla circostanza che le stesse siano o meno servite dall'impianto termico; inoltre, nel caso di interventi realizzati sulle parti comuni di edifici in condominio nei quali la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio è superiore al 50 per cento, ai fini del calcolo dell'ammontare massimo delle spese ammesse al *Superbonus* vanno conteggiate anche le unità immobiliari non residenziali (ad esempio strumentale o merce) (cfr. quesiti 4.4.4 e 4.4.5). L'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono. Ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili, ai sensi degli artt. 1123 e seguenti del codice civile ed effettivamente rimborsata al condominio.

Pertanto, nel caso in esame, qualora l'edificio sia residenziale nel suo complesso, secondo i predetti criteri definiti ai quesiti - punti a) e b) - il limite di spesa per gli interventi sulle parti comuni è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui si compone l'edificio (nel caso in esame sei unità immobiliari) comprese le unità

D/2 e C/6.

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

**LA DIRETTRICE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**