ALLEGATO 3

5-05839 Fragomeli: Chiarimenti sull'applicazione del *Superbonus* a talune fattispecie di interventi edilizi.

TESTO DELLA RISPOSTA

Con il documento in esame gli Onorevoli interroganti, con riferimento alla disciplina introdotta dall'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, il cosiddetto *Superbonus*, fanno presente che sulla materia, sebbene l'amministrazione finanziaria sia intervenuta più volte per chiarire la normativa, rimangono tuttavia diversi dubbi interpretativi che ne rallentano l'applicazione.

In particolare gli Onorevoli interroganti chiedono conferma circa la facoltà di fruizione indiretta delle agevolazioni per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche.

Chiedono inoltre di sapere se, al fine di stabilire il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio e il relativo massimale di spesa, siano da considerare, ai fini della fruizione del *Superbonus*, anche le unità immobiliari con destinazione diversa da quella residenziale. Infine, se sia corretta l'interpretazione secondo la quale sarebbe possibile addebitare la spesa o una quota e la fruizione del relativo beneficio ad un minor numero di proprietari che compongono il condominio.

Con riferimento, poi, all'efficacia delle proroghe introdotte con l'ultima legge di bilancio, chiedono di sapere quali siano i tempi di approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea cui l'articolo 1, comma 74, della legge n. 178 del 2021 subordina l'efficacia delle medesime.

Al riguardo, sentiti gli Uffici dell'Amministrazione finanziaria rappresenta quanto segue.

Per quanto concerne la prima richiesta si rappresenta che, come chiarito con la Guida « *Superbonus* 110 per cento », pubblicata dall'Agenzia delle entrate nel 2021, relativamente alle spese sostenute dal 1° gennaio 2021, per gli interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, per favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione alle persone portatrici di handicap, in situazione di gravità, di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera *e)*, del testo unico delle imposte sui redditi approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (Tuir), in alternativa alla fruizione diretta del *Superbonus*, può essere esercitata l'opzione per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dai fornitori (cosiddetto sconto in fattura), o per la cessione del credito corrispondente alla predetta detrazione che, ai sensi dell'articolo 16, comma 1, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, si applica su un ammontare massimo di spesa attualmente pari a 96.000 euro.

Si ritiene che la presenza, nell'edificio oggetto degli interventi, di « persone di età superiore a sessantacinque anni », sia, in ogni caso, irrilevante ai fini dell'applicazione del beneficio, atteso che, come ribadito con la circolare dell'Agenzia delle entrate n. 19/E dell'8 luglio 2020, la detrazione di cui al citato articolo 16-*bis*, comma 1, lettera *e)*, del Tuir spetta per le spese sostenute per gli interventi che presentano le caratteristiche previste dalla specifica normativa di settore applicabile ai fini dell'eliminazione delle barriere architettoniche, anche in assenza di disabili nell'unità immobiliare o nell'edificio oggetto degli interventi.

La predetta detrazione spetta, in sostanza, qualora l'intervento presenti le caratteristiche di cui al citato decreto ministeriale, a prescindere dalla sussistenza di ulteriori requisiti, quali, tra gli altri, la presenza nell'immobile o nell'edificio di

persone di età superiore a sessantacinque anni.

Il medesimo principio è applicabile anche ai fini del *Superbonus*, stante l'esplicito richiamo nell'articolo 119, comma 2, del decreto-legge n. 34 del 2020, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 77 del 2020, agli interventi di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera *e)*, del Tuir.

Il Ministero della transizione ecologica, nel concordare sul fatto che anche per detti interventi sia applicabile l'opzione dello sconto in fattura e cessione del credito, in forza del generico richiamo, previsto dal comma 13 dell'articolo 119, a tutti gli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 del medesimo articolo, evidenzia che i cennati interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere, in quanto facenti parte degli « interventi trainati » di cui al comma 2 del citato articolo 119, sottendono alla condizione del doppio passaggio di classe energetica di cui al successivo comma 3. Quest'ultimo, infatti, sia applica a tutti gli interventi di cui al comma 2.

In merito alla seconda richiesta, ovvero se, al fine di stabilire il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio e il relativo massimale di spesa, siano da considerare, ai fini della fruizione del *Superbonus*, anche le unità immobiliari con destinazione diversa da quella residenziale, si fa presente che l'articolo 1, comma 66, lettera *n)*, della legge n. 178 del 2020, richiamato dagli interroganti, ha modificato il comma 9, lettera *a)*, dell'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020, inserendo, tra i soggetti beneficiari del *Superbonus*, anche le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi agevolabili realizzati 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.

In sostanza, a seguito della modifica sopra indicata, l'agevolazione spetta anche se gli interventi sono realizzati sulle parti comuni di edifici non in condominio, in quanto composti da 2 a 4 unità immobiliari di un unico proprietario o di comproprietari persone fisiche ed è riferita alla spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2021.

Si ritiene che, in assenza di specifiche indicazioni nella norma, ai fini del computo delle unità immobiliari, le pertinenze non debbano essere considerate autonomamente, anche se distintamente accatastate, tenuto conto della *ratio* della modifica operata con la Legge di bilancio 2021.

Pertanto, ad esempio, può fruire del *Superbonus* anche l'unico proprietario di un edificio composto da 4 unità immobiliari e 4 pertinenze, che realizza interventi finalizzati al risparmio energetico sulle parti comuni del predetto edificio.

Con riferimento, invece, alla determinazione del limite di spesa ammesso al *Superbonus*, nella circolare dell'Agenzia delle entrate del 22 dicembre 2020, n. 30/E (quesito 4.4.4), è stato precisato che: « conformemente a quanto previsto per l'ecobonus e per il sismabonus spettanti per interventi realizzati sulle parti comuni, anche ai fini dell'applicazione del *Superbonus*, nel caso in cui l'ammontare massimo di spesa agevolabile sia determinato in base al numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio oggetto di interventi, il calcolo vada effettuato tenendo conto anche delle pertinenze. In sostanza, in un edificio in condominio con 4 unità abitative e 4 pertinenze, il calcolo della spesa massima ammissibile è fatto moltiplicando per 8 ».

Con riferimento, in ultimo, alla possibilità di addebitare la spesa o una quota e la fruizione del relativo beneficio ad un minor numero di proprietari che compongono il condominio, si fa presente che, con la circolare dell'Agenzia delle entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, 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 finzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, 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 articoli 1123 e seguenti del Codice civile ed effettivamente rimborsata al condominio anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare ».

Nel caso, ad esempio, in cui in un edificio in condominio, composto da 5 unità immobiliari, siano realizzati interventi di isolamento termico delle superfici opache, per il quale il limite di spesa è pari a 40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari (200.000 euro), ciascun condomino potrà calcolare la detrazione anche su un importo di spesa a lui imputata superiore a 40.000 euro.

Per completezza, si fa presente che l'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020, al comma 9-*bis*, prevede 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. Le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato, sono valide se approvate con le stesse modalità di cui al periodo precedente e a condizione che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole ».

In ultimo, con riferimento ai tempi di approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea, cui l'articolo 1, comma 74, della legge n. 178 del 2021 subordina la proroga dell'efficacia delle misure in esame, si fa presente che i tempi di approvazione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) sono disciplinati dal Regolamento che ha istituito la *Recovery and Resilience Facility* (Reg. 241/2021 del 12 febbraio 2021).

Sulla base dell'articolo 19, entro due mesi dalla loro trasmissione formale – che è prevista di norma entro il 30 aprile (articolo 18, comma 3) – la Commissione valuta la pertinenza, l'efficacia, l'efficienza e la coerenza dei PNRR, attribuendogli un *rating* basato su diversi criteri di valutazione. In caso di valutazione positiva, la Commissione formula una proposta di decisione da sottoporre all'approvazione del Consiglio.

Successivamente, in conformità con quanto dispone il successivo articolo 20, entro quattro settimane dalla proposta della Commissione sul PNRR il Consiglio adotta a maggioranza qualificata una decisione nella forma di un atto di esecuzione. La decisione elenca le riforme e i progetti di investimento che lo Stato richiedente dovrà implementare, inclusi traguardi, obiettivi e indicatori di risultato e i criteri di verifica del loro raggiungimento, specificando la contribuzione finanziaria accordata.