

Condominio

6

Miglioramento classi

Un condominio che realizza un intervento "trainante" consente ai singoli condomini possessori di unità abitative, di "trainare" nel bonus 110% anche gli interventi di "eco bonus" sulle singole unità. In tal caso, ai fini della verifica del miglioramento delle due classi energetiche, previsto dal comma 3 dell'articolo 119 del Dl 34/2020, è corretto considerare sia l'intervento eseguito sulle parti comuni che quelli eseguiti sulle singole unità immobiliari, considerato che l'A.P.E. convenzionale è riferito all'edificio nel suo complesso? Il Superbonus spetta anche per le spese sostenute per tutti gli interventi di efficientamento energetico indicati nell'articolo 14 del Dl 63/2013 (cd. "ecobonus") nei limiti di detrazione o di spesa previsti da tale articolo per ciascun intervento. Ai fini dell'applicazione del Superbonus è necessario che gli interventi di efficientamento energetico indicati nell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 (cd. "ecobonus") in quanto intervento "trainato" siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di efficienza energetica trainanti effettuati sulle parti comuni del condominio e che nel loro complesso assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe

energetica più alta. Tale circostanza va dimostrata mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E. convenzionale) prima e dopo l'intervento rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata. Pertanto, nel caso esposto nel quesito, è corretto considerare sia l'intervento eseguito sulle parti comuni che quelli eseguiti sulle singole unità.

Unico proprietario

7

Il limite delle quattro unità

Si chiede conferma che in un edificio posseduto da un unico proprietario composto da tre unità immobiliari e da tre pertinenze: a) è possibile eseguire lavori agevolati al 110% in ottemperanza all'articolo 119, comma 9, lettera a), del Dl 34/2020 in quanto ai fini del calcolo richiesto da tale norma le pertinenze non contano; b) il limite di spesa complessivo per i lavori eseguiti sulle parti comuni dell'edificio si ottiene moltiplicando l'importo previsto dal legislatore per sei unità immobiliari (ossia comprendendo anche le pertinenze). La legge di bilancio 2021, alla lettera n), del comma 66, ha modificato il comma 9, lettera a) dell'articolo 119 del Dl Rilancio, prevedendo che il Superbonus si applica anche agli interventi effettuati «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». Per effetto 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 di un unico proprietario o in comproprietà tra persone fisiche ed è riferita alle spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2021. Anche in tale ultima ipotesi i predetti soggetti possono beneficiare del Superbonus per gli interventi realizzati su un numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio (cfr. art. 119, comma 10). Ai fini della verifica del limite delle quattro «unità immobiliari», in assenza di specifiche indicazioni nella norma, si ritiene che le

I FUNZIONARI DELLE ENTRATE



PATRIZIA CLAPS
Agenzia delle Entrate, Capo Settore Consulenza



STEFANIA NASTA
Agenzia delle Entrate, Capo Ufficio Consulenza Imposte Dirette



VINCENZO RAFFA
Agenzia delle Entrate, funzionario

per pertinenze non debbano essere considerate autonomamente anche se distintamente accatastate, tenuto conto della ratio della modifica operata dalla legge di bilancio 2021. Pertanto, può fruirla del Superbonus anche l'unico proprietario di un edificio composto da 3 unità abitative e 3 pertinenze, che realizza interventi finalizzati al risparmio energetico sulle parti comuni del predetto edificio. Si applica anche in tale ipotesi il limite delle due unità immobiliari previsto dal comma 10 dell'articolo 119 (secondo cui «le persone fisiche di cui al comma 9, lettere a) e b), possono beneficiare delle detrazioni di cui ai commi da 1 a 3 per gli interventi realizzati sul numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio») che riguarda la possibilità di effettuare interventi "trainati" sulle singole unità dell'edificio possedute da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche. Tenuto conto che la previsione di cui trattasi è inserita nel comma 9, lettera a) dell'articolo 119, ai fini dell'applicazione del Superbonus, agli edifici posseduti da un unico proprietario o da più comproprietari, si applicano, in generale, i chiarimenti di prassi forniti relativamente agli edifici in "condominio". Pertanto, con riguardo alla determinazione dei limiti di spesa ammessi al Superbonus - ai pari degli interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio in condominio - occorre tener conto del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, incluse le pertinenze. Anche in relazione agli edifici posseduti da un unico proprietario o da più comproprietari, va verificato che l'edificio oggetto degli interventi

sia residenziale nella sua interezza. Pertanto, è possibile fruirla del Superbonus, in presenza di ogni altro requisito, solo qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50%. Resta esclusa la possibilità di beneficiare del Superbonus per le spese relative ad interventi "trainati" realizzati sulle singole unità non residenziali.

Cessione in favore Gse

8

Basta l'accettazione

In relazione all'agevolazione prevista per l'installazione degli impianti fotovoltaici e per i sistemi di accumulo, l'articolo 119, comma 7 prevede che «La detrazione di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo è subordinata alla cessione in favore del Gestore dei servizi energetici (GSE)». Stante la formulazione della norma si chiede se sia possibile per il contribuente beneficiare dell'agevolazione in esame anche se non sia stato ancora perfezionato il contratto col Gestore dei servizi energetici. L'articolo 119, comma 5, Dl 34/2020 riconosce al contribuente la detrazione per le spese di installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), del regolamento di cui al Dpr 412/1993, ovvero di impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici. Il comma 6 del suddetto articolo 119 prevede

inoltre la medesima agevolazione per le spese riguardanti l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati con la detrazione di cui al medesimo comma 5. Ai sensi del successivo comma 7, tuttavia, la detrazione di cui ai commi 5 e 6 spetta al contribuente, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla norma, a condizione che sia ceduta in favore del Gse, con le modalità di cui all'articolo 13, comma 3, del Dlgs 387/2003, l'energia non autoconsumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo, ai sensi dell'articolo 42-bis del Dl 162/2019. Al riguardo, si fa presente che a seguito dell'istanza presentata dal contribuente il GSE effettua un'istruttoria in merito ai profili di propria competenza al fine di verificare se l'impianto di produzione può essere ammesso al servizio di ritiro dedicato per la remunerazione dell'energia non autoconsumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo. Al termine della predetta istruttoria, il GSE comunica al contribuente l'accettazione dell'istanza, a mezzo mail, propedeutica alla successiva attivazione della convenzione. A seguito dell'invio dell'accettazione dell'istanza, il contribuente è tenuto a sottoscrivere e inviare una copia della convenzione al GSE il quale provvederà a perfezionare il contratto. In considerazione dell'iter procedimentale sopra descritto, si ritiene che sia possibile fruirla del Superbonus anche nelle more del perfezionamento del contratto col Gestore dei servizi energetici a condizione, tuttavia, che il contribuente sia in possesso della comunicazione di accettazione dell'istanza del GSE.

— Continua a pagina 26