

**Risposta n. 784/2021**

**OGGETTO:** Superbonus - interventi antisismici e di efficientamento energetico su un'unità immobiliare funzionalmente indipendente e con accesso autonomo, modulo per la comunicazione dell'opzione - Articoli 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34

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

**QUESITO**

L'*Istante* è proprietario di un edificio costituito da 5 unità immobiliari, delle quali 3 sono abitative di categoria A/3, mentre le altre sono costituite da un negozio di categoria C/1 e da un magazzino/cantina di categoria C/2.

Su un'unità immobiliare di categoria A/3, l'*Istante* intende eseguire interventi antisismici locali, come definiti dai paragrafi 8.4 e 8.4.1 del decreto ministeriale 17 gennaio 2018 ed al paragrafo C 8.4.1 della circolare 21 gennaio 2019 n. 7 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, ed interventi di efficientamento energetico mediante sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale esistente, degli infissi e dei serramenti.

L'*Istante* dichiara che l'unità abitativa da sottoporre ai suddetti interventi è "*funzionalmente indipendente*" e con "*accesso autonomo dall'esterno*", rispetto alle altre unità costituenti l'edificio.

Con documentazione integrativa, l'*Istante* ha comunicato, altresì, che "*il magazzino/cantina di categoria C/2 non è pertinenza delle altre unità immobiliari costituenti l'edificio oggetto di interventi*".

Considerato che il Comune nel quale insiste l'unità immobiliare da sottoporre agli interventi sismici locali rientra nella zona di rischio sismico 3, l'*Istante* chiede se:

1) può usufruire, per le spese che si andranno a sostenere, della detrazione nella misura del 110 per cento prevista dal comma 4 dell'articolo 119 del decreto 19 maggio 2020 n. 34, convertito dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, nel limite di spesa di euro 96.000;

2) può usufruire della detrazione del 110 per cento prevista dal comma 1, lettera c) e dal comma 2 del citato articolo 119, per gli interventi di efficientamento energetico, ed in particolare per la sostituzione dell'impianto di climatizzazione esistente per un limite di spesa di euro 30.000 e per la sostituzione di infissi e serramenti per un limite di spesa di euro 54.545;

3) nel caso di cessione del credito o di sconto in fattura, per i predetti interventi, debbano essere inviati all'Agenzia delle entrate due distinti moduli per la comunicazione dell'opzione, uno per gli interventi antisismici ed uno per gli interventi di efficientamento energetico, oppure uno solo riportante quale importo oggetto di sconto o cessione la somma degli importi relativi ai due interventi.

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

L'*Istante* ritiene ammissibile i benefici fiscali di cui all'art. 119, del decreto legge n. 34 del 2020, mentre per la comunicazione dell'opzione relativa alla cessione del credito o sconto in fattura, l'*Istante* ritiene che possa alternativamente presentare:

- due comunicazioni distinte, una relativa alle spese per gli interventi antisismici ed una relativa alle spese di efficientamento energetico;
- un'unica comunicazione riportante quale importo oggetto di agevolazione la

somma delle spese relative ai due interventi.

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

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. "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, sia dall'articolo 1, comma 3, del decreto legge 6 maggio 2021, n. 59 convertito con modificazioni dalla legge 1° luglio 2021, n. 101 che 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.

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 ("trainanti"), nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi ("trainati") eseguiti, tra l'altro, su unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze.

Ai sensi del comma 1-*bis* dell'articolo 119 del decreto Rilancio «*Un'unità immobiliare può ritenersi "funzionalmente indipendente" qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale*».

Il citato comma 1-*bis*, inoltre, dispone che «*per "accesso autonomo dall'esterno" si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva*».

Nella citata circolare n. 30/E del 2020 sono stati forniti specifici chiarimenti in ordine alle nozioni di "*indipendenza funzionale*" e di "*accesso autonomo dall'esterno*" alle quali si rinvia.

La verifica dei predetti requisiti, ai fini dell'applicazione del *Superbonus*, assume rilievo con esclusivo riferimento agli interventi "*trainanti*" di risparmio energetico di cui al comma 1 dell'articolo 119 del decreto Rilancio; ciò in quanto, in ordine agli immobili oggetto degli interventi ammessi al *Superbonus*, il comma 4 del medesimo articolo 119 - riferito agli interventi antisismici - non fa alcun riferimento, alle «*unità*

*immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno».*

Sul punto, va rilevato che, con il parere n. 1156 del 2 febbraio 2021, la Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del decreto ministeriale 28 febbraio 2017, n. 58 e delle linee guida ad esso allegate, trasmessa dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, ha chiarito che, ai fini della realizzazione degli interventi antisismici (compresi quelli ammessi al *Superbonus*), più che all'unità funzionalmente indipendente bisogna fare riferimento all'unità strutturale (US) di cui al punto 8.7.1. del decreto ministeriale 17 gennaio 2018, concernente l'aggiornamento delle «*Norme tecniche per le costruzioni*» (NTC).

Nella Circolare 21 gennaio 2019, n. 7 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - con la quale sono state fornite istruzioni per l'applicazione dell'aggiornamento delle "*Norme tecniche per le costruzioni*"» di cui al citato decreto ministeriale 17 gennaio 2018 - è stato precisato, al riguardo, che "*L'US è caratterizzata da comportamento strutturale unitario nei confronti dei carichi orizzontali e verticali per cui, nell'individuarela, si terrà conto della tipologia costruttiva e del permanere di elementi caratterizzanti, anche al fine di definire interventi coerenti con la configurazione strutturale. L'US deve comunque garantire con continuità il trasferimento dei carichi in fondazione e, generalmente, è delimitata o da spazi aperti, o da giunti strutturali, o da edifici contigui costruiti, ad esempio, con tipologie costruttive e strutturali diverse, o con materiali diversi, oppure in epoche diverse*".

Con il successivo parere n. 3600 del 7 aprile 2021, la citata Commissione ha chiarito che, a determinate condizioni, rientrano in tale ambito applicativo gli "*interventi di riparazione o locali*", di cui al p.to 8.4 del decreto ministeriale 17 gennaio 2018, concernente l'aggiornamento delle «*Norme tecniche per le costruzioni*» (NTC).

In particolare, al p.to 8.4.1 del citato decreto ministeriale viene specificato che sono interventi di riparazione o locali quelli che interessano singoli elementi strutturali e che, comunque, non riducono le condizioni di sicurezza preesistenti.

Va peraltro precisato che, ai sensi del comma 13 dell'articolo 119 del decreto Rilancio, ai fini del *Superbonus* nonché dell'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121:

a) per gli interventi trainanti e trainati di efficienza energetica di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'articolo 119, i tecnici abilitati asseverano il rispetto dei requisiti previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Una copia dell'asseverazione è trasmessa, esclusivamente per via telematica, all'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA);

b) per gli interventi antisismici di cui al comma 4, l'efficacia degli stessi al fine della riduzione del rischio sismico è asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli ordini o ai collegi professionali di appartenenza, in base alle disposizioni del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 28 febbraio 2017. I professionisti incaricati attestano altresì la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Ne consegue che, nel rispetto delle condizioni, limiti ed adempimenti previsti dalle rispettive normative di riferimento (non oggetto della presente istanza di interpello), l'*Istante* potrà fruire del *Superbonus* in merito alle spese che sosterrà per la realizzazione dei prospettati interventi antisismici e di riqualificazione energetica.

Relativamente al terzo quesito, si rileva preliminarmente che l'articolo 121, comma 1, del decreto Rilancio prevede che tutti i soggetti che sostengono delle spese per gli interventi tassativamente individuati ed elencati al successivo comma 2 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione in dichiarazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo

pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (c.d. "sconto in fattura") ovvero, in alternativa, per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione fiscale spettante ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successiva cessione.

Le modalità attuative delle sopra richiamate disposizioni, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, sono state definite con i Provvedimenti del Direttore dell'Agenzia delle entrate dell'8 agosto 2020, prot. n. 283847, del 12 ottobre 2020, prot. n. 326047, del 22 febbraio prot. n. 51374, del 30 marzo 2021, prot. n. 83933, e del 20 luglio 2021, prot. 196548.

La richiamata circolare n. 30/E del 2020 ha precisato che, nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione è costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati.

Ciò implica, in sostanza, che qualora siano realizzati sul medesimo edificio, anche unifamiliare, o sulla medesima unità immobiliare funzionalmente autonoma e con accesso indipendente, ad esempio la posa in opera del cappotto termico sull'involucro dell'edificio e interventi di riduzione del rischio sismico - interventi trainanti - nonché la sostituzione degli infissi e l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda, di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e relativi sistemi di accumulo e di infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici (interventi trainati) il limite massimo di spesa ammesso al *Superbonus* sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno di tali interventi.

In tal caso, sarà possibile fruire della corrispondente detrazione a condizione che

siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi - non essendo possibile fruire per le medesime spese di più agevolazioni - e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.

Considerato che, nel caso di specie, l'*Istante* intende eseguire sull'unità immobiliare di cui è proprietario sia degli interventi antisismici che degli interventi di efficientamento energetico di sostituzione dell'impianto di climatizzazione e di sostituzione di infissi e serramenti, si ritiene che lo stesso debba inviare all'Agenzia delle entrate tre distinti moduli per la comunicazione dell'opzione per il c.d. "sconto in fattura" o per la cessione del credito, ossia un modulo diverso per ogni intervento che verrà realizzato.

Tali conclusioni risultano peraltro avvalorate dalle istruzioni alla compilazione del relativo modulo che, alla luce del contenuto del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate dell'8 agosto 2020 (e successive modificazioni), prevedono espressamente che, nel campo "*Tipologia intervento*", il contribuente indichi il codice identificativo dell'intervento per il quale si effettua la comunicazione (distinguendo, in particolare, tra interventi su parti comuni e su singole unità immobiliari e, nello specifico, tra "*interventi di efficienza energetica*", "*interventi antisismici in zona sismica 1, 2 e 3*" ed "*altri interventi*").

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 e fermo restando l'effettiva realizzazione degli interventi, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.



**LA DIRETTRICE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**