

# Il superbonus nell'interpretazione delle Entrate

Riassumiamo, in una scheda di lettura, le risposte alle istanze di interpello dell'Agenzia delle entrate relative al superbonus del 110%. In particolare: RI n. 325/2020 sulla detrazione delle spese sostenute dagli acquirenti delle cosiddette case antisismiche; RI n. 326/2020 in materia di interventi realizzati su "unità collabenti"; RI n. 327/2020 su interventi realizzati su immobili in comodato d'uso gratuito; RI n. 328/2020 su interventi realizzati su "villetta a schiera"; RI n. 329/2020 relativa agli interventi sulle parti comuni riferibili a più unità immobiliari distintamente accatastate; RI n. 408/2020 e n. 486/2020 che forniscono chiarimenti rispettivamente sulle detrazioni delle spese del cappotto termico realizzato solo sulla propria abitazione e l'accesso al superbonus da parte di un frontaliere svizzero. Seguono le risposte a interpello n. 499, 500, 521 e 523.

---

*Contributi a cura di*  
**Ivan Meo,**  
**Maurizio Tarantino**

---

# Il superbonus 110% nella interpretazione dell'Agenzia delle entrate

Nelle pagine che seguono riassumiamo, in una scheda di lettura, le risposte a interpello dell'Agenzia delle entrate relative al superbonus del 110%.

---

a cura di **Ivan Meo e Maurizio Tarantino**

**L'**art. 119 del D.L. 34 del 19 maggio 2020 ("decreto Rilancio"), convertito, con modificazione, dalla legge 77 del 17 luglio 2020, ha introdotto – come sappiamo – nuove disposizioni che disciplinano la detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 a fronte di specifici interventi finalizzati alla efficienza energetica (ivi inclusa la 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 (cosiddetto superbonus).

La detrazione, spettante nella misura del 110% delle spese sostenute, è ripartita in 5 quote annuali di pari importo. Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cosiddetto ecobonus) nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (cosiddetto sismabonus), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli artt. 14 e 16, del D.L. 63 del 4

giugno 2013, convertito dalla legge 90 del 3 agosto 2013. Le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto del superbonus sono indicati nei commi da 1 a 8 del citato artt. 119 del "decreto Rilancio", mentre l'ambito soggettivo di applicazione del beneficio fiscale è delineato nei successivi commi 9 e 10.

L'art. 121 del medesimo D.L. 34/2020, inoltre, stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per interventi di riqualificazione energetica degli edifici nonché per interventi antisismici di cui ai citati artt. 14 e 16 del D.L. 63/2013, ivi inclusi quelli che accedono al superbonus ai sensi del predetto art. 119 del D.L. 34/2020, possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, 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 (cosiddetto sconto in fattura). In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà di successiva cessione.

## RISPOSTE A INTERPELLI

### **DETRAZIONE DELLE SPESE SOSTENUTE DAGLI ACQUIRENTI DELLE COSIDDETTE CASE ANTISISMICHE (Risposta n. 325 del 9.9.2020)**

**IL QUESITO.** L'istante ha sottoscritto ad aprile 2018 un **preliminare per l'acquisto da una società di un immobile da costruire**, facente parte di un complesso residenziale ricadente in una delle zone simiche previste oggetto di risanamento conservativo, previa demolizione e ricostruzione, con opere di efficientamento energetico e conseguimento di classe energetica "A" nel rispetto dei requisiti di sicurezza sismica previsti. Poiché l'immobile sarà consegnato e acquistato tra settembre e ottobre 2020, l'istante ritiene di poter beneficiare dell'aliquota del 110% - in quanto tale agevolazione spetta anche per le spese sostenute tra il 1.7.2020 ed il 31.12.2021, per l'acquisto di edifici antisismici realizzati mediante demolizione e ricostruzione in zona sismica 1, 2 e 3 - e di poter richiedere all'impresa venditrice di applicare lo sconto in fattura in alternativa alla fruizione diretta della detrazione spettante.

**LA SOLUZIONE.** Quanto al superbonus, l'Agenzia dell'entrate richiamando il recente documento di prassi (circ. n. 24/E/2020) conferma l'applicazione della detrazione maggiorata del 110%, per le spese sostenute da luglio 2020 fino al 31 dicembre 2021, perché «il superbonus si applica anche alle spese sostenute dagli acquirenti delle cd. case antisismiche, vale a dire delle unità immobiliari facenti parte di edifici ubicati in zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 (individuate dall'Ord.P.C.M. n. 3519 del 28.4.2006) **oggetto di interventi antisismici effettuati mediante demolizione e ricostruzione dell'immobile da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che, entro 18 mesi dal termine dei lavori, provvedano alla successiva rivendita**».

In merito al secondo quesito, anche in questo caso l'Agenzia conferma l'opzione per lo sconto in fattura o cessione del credito fiscale a soggetti diversi dall'impresa, a patto di corredare la richiesta con il **visto di conformità** rilasciato da un professionista o da un Caf sulla documentazione e con l'asseverazione di un tecnico sulla congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Infine, quanto alla possibilità di obbligare l'impresa venditrice a riconoscere lo sconto in fattura l'Agenzia afferma che il riconoscimento dello sconto o l'accettazione del credito d'imposta da parte del venditore **non è un obbligo** e, quindi, rientra nell'ambito delle ordinarie dinamiche contrattuali e in un accordo di natura commerciale.

### **INTERVENTI REALIZZATI SU "UNITÀ COLLABENTI" (Risposta n. 326 del 9.9.2020)**

**IL QUESITO.** L'istante, proprietario di una unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati nella categoria catastale F/2 ("**unità collabenti**") **non abitabile e quindi incapace di produrre reddito**, precisa che detto immobile è contiguo all'abitazione principale ed unitamente a questa dovrebbe essere oggetto di un programma di "ristrutturazione con accorpamento", previo ottenimento di specifico titolo abilitativo. Egli intende realizzare, su entrambe le unità, interventi di ristrutturazione con riduzione di due classi di rischio sismico nonché di efficientamento energetico mediante l'isolamento termico delle pareti, il cambio della caldaia e dell'impianto di riscaldamento, la sostituzione degli infissi e l'installazione di un impianto fotovoltaico con accumulo, al termine dei quali, l'unità collabente sarà accorpata all'abitazione. Premesso ciò, l'istante ritiene di poter beneficiare del Superbonus anche con riferimento alle spese sostenute per gli interventi realizzati sulla unità collabente F/2 in quanto la predetta unità, non essendo produttiva di reddito, **non può essere considerata "seconda casa"**.

**LA SOLUZIONE.** L'Agenzia ricorda che nella circ. n. 19/E dell'8.7.2020 è stato ribadito che tali detrazioni spettano anche per le spese sostenute per interventi realizzati su immobili classificati nella categoria catastale F/2 ("**unità collabenti**") in quanto, pur trattandosi di una categoria riferita a fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito, gli stessi possono essere considerati come edifici esistenti, trattandosi di manufatti già costruiti e individuati catastalmente. Ai fini dell'ecobonus, inoltre, per gli edifici collabenti nei quali l'impianto di riscaldamento non è funzionante, deve essere dimostrabile che l'edificio è dotato di impianto di riscaldamento rispondente alle caratteristiche tecniche previste dal D.Lgs. 311/2006 e che tale impianto è situato negli ambienti nei quali sono effettuati gli interventi di riqualificazione energetica.

---

**INTERVENTI  
REALIZZATI SU  
"UNITÀ COLLABENTI"  
(Risposta n. 326 del  
9.9.2020)**

Nel caso di specie, pertanto, il FISCO ha ritenuto che - nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla norma agevolativa e fermo restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto, che non sono oggetto della presente istanza di interpello - **l'Istante possa fruire del superbonus anche relativamente alle spese sostenute per gli interventi realizzati su edifici classificati nella categoria catastale F/2 ("unità collabenti").**

---

**INTERVENTI  
REALIZZATI SU  
IMMOBILE  
IN COMODATO D'USO  
GRATUITO  
(Risposta n. 327 del  
9.9.2020)**

**IL QUESITO.** L'Istante, residente in un immobile detenuto con contratto di comodato d'uso facente parte di un edificio quadrifamiliare, vorrebbe sostituire l'attuale generatore di calore con una pompa di calore sfruttando gli incentivi fiscali previsti dall'art. 119 del D.L. 34/2020.

**LA SOLUZIONE.** Le Entrate richiamano la circ. n. 24/E dell'8.8.2020, in cui è stato precisato che ai fini della detrazione le persone fisiche che sostengono le spese devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio. In particolare, i soggetti beneficiari devono detenere l'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria o di comodato, **regolarmente registrato ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.** Al fine di garantire la necessaria certezza ai rapporti tributari, la mancanza di un titolo di detenzione dell'immobile risultante da un atto registrato, al momento dell'inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente, preclude il diritto alla detrazione anche se si provvede alla successiva regolarizzazione. Premesso ciò, se l'immobile fa parte di un "condominio minimo", ovvero di un edificio composto da un numero non superiore a otto condomini, la maggiore aliquota si applica solo se l'intervento sopra elencato è eseguito **congiuntamente con almeno uno degli interventi di cui ai commi 1 e 4 del citato art. 119** effettuato sulle parti comuni condominiali e sempreché assicurino, nel loro complesso, il miglioramento di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta da dimostrare mediante l'attesto di prestazione energetica (APE).

---

**INTERVENTI  
REALIZZATI SU  
"VILLETTA A SCHIERA"  
(Risposta n. 328 del  
9.9.2020)**

**IL QUESITO.** L'Istante è proprietario di una **villetta (prima casa) a schiera di testa**, terra tetto, con riscaldamento autonomo, libera su tre lati e confinante con altro immobile esclusivamente attraverso parete garage (non riscaldato). Su tale immobile intende effettuare interventi di efficientamento energetico (cappotto esterno) che porterà un miglioramento di due classi energetiche all'immobile. Dunque, secondo l'istante, la "villetta a schiera" può considerarsi immobile di proprietà all'interno di una concezione più estesa di "edifici unifamiliari" potendosi così applicare le detrazioni previste dal citato D.L. 34/2020.

**LA SOLUZIONE.** L'Agenzia delle entrate ricorda che il decreto prevede la possibilità di usufruire del superbonus per le "unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari". La norma chiarisce che in tal caso vanno verificate la contestuale sussistenza del requisito della indipendenza funzionale e la presenza di un accesso autonomo dall'esterno. In presenza dei predetti requisiti e nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla norma agevolativa e l'effettuazione di ogni adempimento richiesto, l'interpellante può fruire sulle spese sostenute del Superbonus per gli interventi che intende realizzare, **indipendentemente se l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte, sia costituito o meno in condominio.**

---

---

**INTERVENTI SULLE PARTI COMUNI RIFERIBILI A PIÙ UNITÀ IMMOBILIARI DISTINTAMENTE ACCATASTATE**  
(Risposta n. 329 del 10.9.2020)

**IL QUESITO.** L'Istante è **comproprietario** con il coniuge e i propri figli minori, delle seguenti unità immobiliari autonomamente accatastate, facenti parte del medesimo edificio: tre appartamenti, un locale ad uso magazzino, un locale ad uso garage e un bene comune non censibile ad uso corte esterna e scala, senza rendita econsistenza. Nelle predette unità immobiliari sono rinvenibili parti comuni a tutte le citate unità immobiliari quali, ad esempio, locali per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi o per altri simili servizi in comune. Ciò premesso, l'Istante ritiene applicabili le disposizioni di cui del superbonus in quanto si tratterebbe di **interventi sulle parti comuni riferibili a più unità immobiliari distintamente accatastate**, a prescindere dall'esistenza di una pluralità di proprietari.

**LA SOLUZIONE.** Secondo il Fisco, il superbonus 110% non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti. Infatti, tenuto conto della locuzione utilizzata dal legislatore riferita espressamente ai "condomini" e non alle "parti comuni" di edifici, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica prevista. Nel caso di specie, pertanto, trattandosi di interventi su unità immobiliari distintamente accatastate, in comproprietà fra più soggetti, **non sarà possibile beneficiare della detrazione del 110%** né con riferimento alle spese sostenute per interventi realizzati sulle parti a servizio comune delle predette unità immobiliari, né con riferimento alle spese sostenute per interventi effettuati sulle singole unità immobiliari in quanto non inserite in un condominio.

---

**DETRAZIONI DELLE SPESE DEL CAPPOTTO TERMICO REALIZZATO SOLO SULLA PROPRIA ABITAZIONE**  
(Risposta n. 408 del 24.9.2020)

**IL QUESITO.** L'istante, proprietario di un appartamento facente parte di un immobile a quattro piani, con due unità abitative per piano. In particolare, l'istante fa presente che **l'assemblea condominiale non è interessata ad eseguire i lavori per l'efficientamento energetico mediante l'isolamento termico (cd. cappotto termico) delle superfici opache dell'intero involucro dell'edificio**. Tuttavia, l'assemblea ha concesso ai condomini proprietari delle singole unità immobiliari abitative, qualora interessati, la facoltà di realizzare l'intervento sulle sole superfici opache dell'involucro del **perimetro ricadente nella loro pertinenza**, previo nulla osta degli enti competenti. L'istante chiede, quindi, se può avvalersi dell'agevolazione prevista dal citato art. 119 del "decreto Rilancio", nonostante l'intervento, anziché essere realizzato dal condominio, sia effettuato dal singolo condomino su una sola parte dell'involucro esterno dell'immobile; in particolare, se, in caso di diniego del nulla osta da parte degli enti competenti per la realizzazione del cappotto termico su una sola parte dell'involucro esterno dell'immobile, possa avvalersi dell'agevolazione con riferimento al cappotto termico realizzato sull'involucro delle pareti interne dell'appartamento.

**LA SOLUZIONE.** Preliminarmente, le Entrate evidenziano che gli edifici condominiali oggetto degli interventi devono essere costituiti in condominio secondo la disciplina civilistica prevista; la qualificazione degli interventi richiede l'esperimento di accertamenti di natura tecnica, che esulano dall'ambito applicativo dell'interpello. Detto ciò, l'Agenzia ritiene che l'Istante possa accedere alla detrazione del 110 % **per gli interventi autorizzati dall'assemblea condominiale, che interessano la parte dell'involucro dell'edificio che riguarda la sua unità abitativa**. Dovranno però essere rispettati **due vincoli** imprescindibili (considerando la totalità dell'involucro dell'edificio): l'intervento deve interessare l'involucro dell'edificio con una incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda complessiva; l'intervento deve garantire il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'intero edificio ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

---

---

**ACCESSO AL  
SUPERBONUS  
DA PARTE DI  
UN FRONTALIERE  
SVIZZERO**  
(Risposta n. 486 del  
19.10.2020)

**IL QUESITO.** L'Istante, frontaliere svizzero con regolare permesso "G" di lavoro, residente in uno dei Comuni italiani presenti nella fascia entro i 20 km dal confine elvetico rappresenta, è comproprietario di una casa al 50% con sua moglie, che è fiscalmente a suo carico. Il Contribuente evidenzia che, sussistendo i presupposti per l'applicazione dell'articolo 1 dell'Accordo tra Italia e Svizzera del 3 ottobre 1974, la tassazione dei redditi di lavoro dipendente avviene esclusivamente in Svizzera e che per tale motivo risulta esonerato dal presentare la dichiarazione dei redditi in Italia. Ciò posto, il Contribuente chiede se per i lavori riconducibili alle predette agevolazioni ecobonus e/o sismabonus al 110%, anche i frontalieri svizzeri possano esercitare l'opzione prevista dal citato art. 121.

**LA SOLUZIONE.** Secondo il Fisco, la questione che si pone è quindi se possa fruire dell'agevolazione, non avendo un reddito da "detassare".

Detto ciò, l'Agenzia dell'entrate ha evidenziato che la circ. n. 24/E/2020 ha chiarito che, atteso che tra i destinatari del superbonus sono individuate «le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni», la detrazione in argomento" riguarda tutti i contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello Stato che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati".

In base a quanto detto, quindi, ad un contribuente proprietario di una casa in Italia, quindi titolare unicamente del relativo reddito fondiario, non è precluso l'accesso al superbonus. Dall'istanza risulta, inoltre, che l'Istante, pur non producendo in Italia redditi da lavoro, quale proprietario assieme a sua moglie della casa di abitazione, risulta essere titolare del relativo reddito fondiario. Ne consegue che l'Istante essendo titolare di un reddito in Italia, in presenza dei requisiti e delle condizioni normativamente, previste può accedere al superbonus ed in mancanza di una imposta lorda sulla quale operare la detrazione del 110 per cento, può optare per la fruizione del superbonus in una delle modalità alternative alla detrazione dall'imposta previste dall'art. 121 del "decreto Rilancio".

---

**ISOLAMENTO TERMICO  
DEL LASTRICO SOLARE  
DI UN EDIFICIO IN  
CONDOMINIO DI  
PROPRIETA'  
ESCLUSIVA E  
INSTALLAZIONE DI  
UN IMPIANTO  
FOTOVOLTAICO**  
(Risposta n. 499 del  
27.10.2020)

Nella risposta n. 499/2020 l'Amministrazione finanziaria affronta l'ipotesi di un intervento condominiale eseguito dal proprietario di un'abitazione alla quale è accorpato, con un unico accatastamento ed un'unica rendita, il lastrico solare di proprietà esclusiva, a copertura dell'intero edificio. A tal proposito, il Fisco ammette l'ecobonus al 110% per l'isolamento termico del lastrico solare di proprietà esclusiva, come intervento "trainante" di tipo condominiale, in presenza di spese sostenute interamente dal condomino proprietario, anche in misura eccedente la propria quota millesimale di proprietà.

---

**CONDOMINIO  
FISCALMENTE  
NON RESIDENTE**  
(Risposta n. 500 del  
27.10.2020)

L'Agenzia delle entrate riconosce l'applicabilità dell'ecobonus potenziato al 110% ad un condomino non residente, proprietario di un'unità immobiliare in un condominio nel quale verranno effettuati gli interventi agevolabili. In particolare, richiamando anche quanto precisato dalla circ. n. 24/E/2020, l'Amministrazione finanziaria chiarisce che, in mancanza di una imposta lorda sulla quale operare la detrazione del 110%, il condomino può usufruire del beneficio mediante lo sconto in fattura o la cessione del credito.

---

**SOSTITUZIONE DELLE  
PARETI ESTERNE  
IN VETRO CON PARETI  
IN MURATURA**  
(Risposta n. 521 del  
3.11.2020)

Secondo il Fisco non danno diritto alla detrazione del superbonus le spese sostenute per l'intervento di sostituzione della parete verticale dell'abitazione, costituita da vetrate non rimovibili, con una parete isolante che farebbe guadagnare al fabbricato le due classi energetiche richieste dalla norma. L'Agenzia delle entrate, nel ripercorrere la normativa, precisa che possono accedere all'agevolazione in esame le spese relative agli interventi "di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno" (art. 119, comma 1, lett. a) del D.L. 34/2020).

---

---

**SPESE DA SOSTENERE  
PER INTERVENTI  
TRAINANTI E TRAINATI  
(Risposta n. 523 del  
4.11.2020)**

Con la risposta a interpello n. 52372020 l'Agenzia ha fornito alcuni chiarimenti circa gli interventi trainanti e trainati e i limiti di spesa del superbonus 110%. In particolare ha evidenziato che nell'ambito del superbonus, 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. Dunque, secondo il Fisco, è possibile fruire della corrispondente detrazione a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.

---