

Facciata continua in condominio

Le spese sostenute per la sostituzione integrale della "facciata continua" di un edificio condominiale rientrano tra quelle ammesse al Superbonus 110%?

L'Agenzia delle entrate, con risposta a interpello n. 61 del 1° febbraio 2022 ha risposto positivamente al quesito posto purché siano rispettate le condizioni previste dall'art. 14 del D.L. 63/2013 e sussistano i requisiti previsti dal D.M. sviluppo economico del 6 agosto 2020 per le finestre comprensive di infissi.

Contributo a cura di
Stefano Baruzzi

SUPERBONUS

Facciate continue in condominio: ok al Superbonus per la sostituzione

Tra gli interventi condominiali del "Super eco – bonus" rientrano l'isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali, la sostituzione dell'impianto termico centralizzato, l'installazione di un impianto solare fotovoltaico, la sostituzione di serramenti e infissi nelle parti comuni (come ingresso e vano scala) se dotate di riscaldamento, la sostituzione integrale della "facciata continua" con le specifiche termiche per le finestre comprensive di infissi nonché la sostituzione di serramenti e infissi nelle singole unità esclusive. Queste le importanti conferme fornite dall'Agenzia delle entrate nella risposta a interpello n. 61 del 1° febbraio 2022.

Stefano Baruzzi
Dottore commercialista

La risposta a interpello ("R.I.") dell'Agenzia delle entrate ("AdE") n. 61 del 1° febbraio 2022 ha fornito conferma alla possibilità di fruire del Superbonus 110 per cento per finanziare una lunga serie di interventi, di frequente interesse nei fabbricati condominiali, idonei a consentire un elevato miglioramento dei requisiti termici e del comfort, con conseguenti risparmi di spesa e benefici ambientali. Il documento agenziale offre l'opportunità di fare il punto sull'argomento, di interesse per un'amplissima platea di soggetti, anche alla luce delle recenti novità normative.

Il caso analizzato

Un condominio con fabbricato dei primi anni '60 intende effettuare una serie di importanti interventi di efficientamento energetico nelle parti comuni, oltre alla sostituzione dei serramenti nelle singole unità immobiliari, idonei a migliorare nel loro insieme la classificazione energetica di almeno due classi, come preteso dalla normativa "Superbonus".

Gli interventi "trainanti" sono costituiti dall'isolamento termico delle superfici opache verticali ed orizzontali (con incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda) e dalla sostituzione dell'impianto centralizzato di riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria.

A essi si aggiungono interventi "trainati", relativi alle parti comuni, rappresentati dalla installazione di un impianto solare fotovoltaico per la produzione di energia elettrica,

dalla sostituzione dei serramenti comprensivi di infissi nell'ingresso e nel vano scala (entrambi dotati di impianto di climatizzazione invernale) e la sostituzione dei serramenti con infissi entro le singole unità immobiliari di proprietà esclusiva.

Inoltre, il condominio rappresenta l'intenzione di procedere anche alla sostituzione integrale della struttura unica costituente la facciata continua dell'edificio - costituita da montanti verticali agganciati alla struttura portante dell'edificio e da traversi orizzontali agganciati ai montanti, il tutto sostenente i pannelli vetrati non apribili e gli elementi finestrati (cd. "tamponamenti apribili scorrevoli") agganciati a loro volta ai montanti e ai traversi" - e chiede conferma all'AdE che anche tale intervento possa accedere al Superbonus.

Tra i condomini vi sono anche alcune società proprietarie di abitazioni censite nella categoria catastale A/3 e utilizzate a fini residenziali, che potranno quindi fruire del Superbonus per tali unità limitatamente alla partecipazione in quota parte millesimale alle spese per gli interventi effettuati sulle parti comuni, e non anche per eventuali interventi all'interno delle unità stesse.

L'AdE fornisce conferma di fruibilità del Superbonus, in linea di principio, per tutti gli interventi, richiamando nella R.I. in commento la necessità di dover rispettare alcune condizioni e requisiti, ed anche la possibilità dei singoli condomini di optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito d'imposta generato dal Superbonus in alternativa alla fruizione diretta del Superbonus nelle proprie dichiarazioni dei redditi sotto forma di detrazione.

A questo riguardo giova ricordare che, fin dalla circ. n. 24/E/2020 (pag. 37), l'AdE ha confermato che "(...) per interventi sulle parti comuni degli edifici, non è necessario che il condominio nel suo insieme opti per lo scon-

to in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante. Infatti, alcuni condomini potranno scegliere di sostenere le spese relative agli interventi e beneficiare così della detrazione, mentre altri potranno optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito".

Tale circostanza è molto importante perché se il singolo condomino decide di utilizzare la detrazione "Superbonus" nella propria dichiarazione dei redditi (senza, cioè, esercitare l'opzione per lo sconto in fattura dal fornitore o per la cessione del credito a terzi, che possono essere autonomamente esercitate da altri condomini), presentando quest'ultima all'AdE attraverso il proprio datore di lavoro oppure personalmente (anche nel caso, frequente, in cui modifichi i dati proposti dalla stessa AdE), non sorge l'obbligo di munirsi della dichiarazione di congruità né del visto di conformità, altrimenti indispensabili per il Superbonus.

In punto di fatto, gli interventi e le tematiche rappresentati nella R.I. n. 61/2022 trovano riscontro in gran parte dei casi nei quali i Condominii si approciano al Superbonus e, pertanto, costituiscono una casistica molto diffusa e, come tale, di interesse generalizzato per una vastissima platea di contribuenti, amministratori condominiali, consulenti e imprese appaltatrici.

Prevalenza residenziale del condominio, limitazioni soggettive e oggettive

Un primo tema, piuttosto importante, è dato dalla verifica della prevalenza delle superfici - in termini di destinazione d'uso residenziale oppure non residenziale - delle unità immobiliari costituenti il condominio.

La prassi agenziale in tema di Superbonus, infatti, già nelle circ. n. 24/E/2020 (pag. 15) e n. 30/E/2020 (par.2.1.6; 4.1.2; 4.2.5; 4.4.2), ha indicato, in via interpretativa, una netta dif-

ferenziazione a seconda che si abbia o meno prevalenza residenziale.

Infatti, laddove detta prevalenza sussista (come nel caso oggetto della R.I. n. 61/2022), in quanto la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio è superiore al 50%, è possibile ammettere al Superbonus anche

- › i proprietari e i detentori di unità immobiliari residenziali, i quali potranno, a loro volta, fruire del Superbonus anche per interventi “trainati” all’interno delle loro abitazioni (purché le stesse non siano allibrate catastalmente nelle categorie A/1, A/8, A/9), nel limite di due sole unità per ciascun soggetto (limitazione questa che riguarda i soli lavori “trainati” all’interno delle unità stesse e non anche il diritto a beneficiare del Superbonus per i lavori “trainanti” e “trainati” effettuati nelle parti comuni condominiali, pro quota millesimale, anche per un numero di unità possedute superiore a due);
- › il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali (per esempio, strumentali o beni merce) – come, per esempio, il professionista che nel condominio ha lo studio o l'imprenditore che nel condominio ha l'ufficio o il negozio - che sostengano le spese per le parti comuni, inclusi i possessori o detentori di sole pertinenze (per esempio: box o cantine) che abbiano sostenuto le spese relative a tali interventi, fermo restando che tali soggetti non potranno, però, fruire del Superbonus per interventi trainati realizzati sui propri immobili.

Se, viceversa, la predetta percentuale di “superfici residenziali” risulta inferiore al 50%, hanno diritto al bonus per le spese realizzate sulle parti comuni i soli possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nell'edificio, che potranno, peraltro, fruire del Superbonus anche per interventi “trainati” realizzati sulle proprie unità esclusive, semprché non rientrino tra le categorie catastali

escluse dal Superbonus (A/1, A/8 e A/9)

Ai fini del calcolo della superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza vanno conteggiate tutte le unità immobiliari residenziali facenti parte dell'edificio comprese quelle rientranti nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 che – come noto – sono escluse dal Superbonus relativamente agli eventuali interventi “trainabili” eseguiti al loro interno.

E' opportuno ricordare anche che, sul piano soggettivo, la prassi agenziale ammette al Superbonus per gli interventi “trainati” nelle singole unità immobiliari di proprietà esclusiva (purché a destinazione abitativa) anche i contribuenti persone fisiche che svolgono attività di impresa o arti e professioni, qualora le spese sostenute abbiano ad oggetto interventi effettuati su immobili appartenenti all'ambito “privatistico” e, dunque, diversi da quelli strumentali alle predette attività di impresa o arti e professioni, dalle unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della propria attività, dai beni patrimoniali appartenenti all'impresa. La norma stabilisce, inoltre, che tale limitazione riguarda esclusivamente gli interventi realizzati “su unità immobiliari”, in quanto i soggetti titolari di reddito d'impresa e gli esercenti arti e professioni possono comunque fruire del Superbonus per le spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici in condominio, qualora partecipino alla ripartizione delle predette spese in qualità di condomini.

Molto importante è anche la circostanza, precisata dall'AdE nella circ. n. 30/E/2020 (par. 4.1.2), che la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale centralizzato che non sia al servizio di tutte le unità immobiliari presenti nell'edificio in condominio può essere comunque considerato intervento “trainante” per tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio oggetto di intervento, le quali potranno quindi fruire del Superbonus per gli interventi “trainati” eventualmente effettuati al loro interno.

Parti comuni condominiali: differenza fra Superbonus e bonus per il recupero edilizio

Merita sottolineare come la normativa sul Superbonus, pur con le importanti limitazioni sopra richiamate, comunque differisca, sul piano soggettivo, in senso più favorevole rispetto a quella sul recupero edilizio che, per gli interventi sulle parti comuni, così come per quelli nelle singole unità residenziali, ammette al bonus del 50 per cento solo i soggetti IRPEF (persone fisiche, società di persone e altri soggetti di cui all'art. 5 del "TUIR") laddove, invece, al Superbonus per le parti comuni possono partecipare anche i soggetti IRES.

A tale riguardo, già la circ. n. 57/E/1998, al par. 3.2, precisava che "in caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, le relative spese possono essere considerate ai fini del calcolo della detrazione soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza. Utilizzando, quindi, un principio di "prevalenza" della funzione residenziale rispetto all'intero edificio, è possibile ammettere alla detrazione fiscale, nel caso delle spese sostenute per le parti comuni di un edificio anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali (purché soggetto passivo dell'Irpef) qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento. Qualora tale percentuale sia inferiore, è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio".

Interventi "trainati" agevolabili se realizzati "congiuntamente" a quelli "trainanti"

La R.I. n. 61/2022 ricorda, opportunamente, che l'aliquota "Superbonus" del 110% si applica solo se gli interventi "trainati" sono eseguiti

congiuntamente con almeno uno degli interventi "trainanti" di isolamento termico o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale 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.

Interventi energetici agevolabili in ambienti già dotati di riscaldamento

Altro tema spesso critico opportunamente richiamato dalla R.I. n. 61/2022 è la circostanza che gli interventi di efficientamento energetico, sia "trainanti" che "trainati", sono agevolabili solo a condizione, tra l'altro, che gli ambienti sui quali si interviene siano dotati di impianti di riscaldamento funzionanti, o anche non funzionanti purché esistenti e riattivabili con un intervento di manutenzione ordinaria o anche straordinaria. Questa precisa condizione, operante anche per l'ordinario "ecobonus", è richiesta per tutte le tipologie di interventi agevolabili ad eccezione dell'installazione dei collettori solari per la produzione di acqua calda, dei generatori alimentati a biomassa e delle schermature solari (tutti interventi rientranti fra quelli "trainabili").

In tal senso e a tale condizione, nel caso oggetto della R.I. n. 61/2022, può essere ammessa al Superbonus, come intervento "trainato", la sostituzione dei serramenti delle parti comuni condominiali (per esempio: androne e scale) in ragione proprio del fatto che le stesse erano già dotate di riscaldamento.

Da ricordare, poi, che al Superbonus "110%" è ammessa, quale intervento "trainante", la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria di tipo centralizzato: pertanto, è agevolabile la sostituzione di un impianto centralizzato con altro impianto

centralizzato o il passaggio da impianti autonomi di riscaldamento ad un impianto centralizzato (anche con integrazioni “ex novo” per la climatizzazione estiva e per la produzione di acqua calda sanitaria).

Diversamente, la sostituzione di impianti autonomi con altri impianti autonomi può essere ammessa al Superbonus solo come intervento “trainato”, il che presuppone, necessariamente, che come intervento “trainante” (non essendone previsti altri, se non di matrice antisismica) si realizzino “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”.

Facciata “continua”

Interessante la precisazione fornita dall'AdE nella R.I. 61/2022 circa la possibilità di fruire del Superbonus anche per le spese sostenute per la sostituzione integrale della “facciata continua” purché siano rispettate le condizioni previste dall'art. 14 del D.L. 63/2013 e sussistano i requisiti previsti dal D.M. sviluppo economico del 6 agosto 2020 (“Requisiti tecnici”) per le finestre comprensive di infissi.

La verifica che tale intervento è conforme ai requisiti tecnici richiesti deve essere naturalmente asseverata - al pari di ogni altro intervento “trainante” o “trainato” di efficienza energetica - da un tecnico abilitato, ai sensi del comma 13 dell'art. 119 del D.L. “Rilancio”.

Superbonus: nuovi termini per i condomini dopo la Manovra 2022

Merita ricordare che la legge 234 del 30 dicembre 2021 (Legge di Bilancio 2022) ha, tra l'altro, modificato il termine di applicabilità del Superbonus per i condomini (nuovo comma 8 bis dell'art. 119, D.L. “Rilancio”), estendendolo fino al 31 dicembre 2025, seppur in misura percentualmente decrescente

al passare degli anni come segue:

- › 110% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023;
- › 70% per quelle sostenute nell'anno 2024;
- › 65% per quelle sostenute nell'anno 2025.

La norma chiarisce che tali più ampi termini ai applicano anche agli interventi “trainati” eventualmente effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari del condominio.

Proroga dei termini di esercizio delle opzioni per il superbonus

La legge di Bilancio 2022 ha esteso anche i termini entro i quali è possibile esercitare le opzioni per lo sconto in fattura e per la cessione del credito a terzi. L'art. 121 del D.L. “Rilancio” dispone ora che, ai fini del Superbonus, le opzioni possono essere esercitate fino al 31 dicembre 2025 (art. 121, comma 7 bis), a fronte del precedente termine fissato al 31 dicembre 2022

Altri interventi potenzialmente “trainabili” al Superbonus

Nel caso oggetto della R.I. 61/2022 il condominio intende eseguire una serie di importanti interventi “trainati”, e precisamente: l'installazione di un impianto solare fotovoltaico, la sostituzione di serramenti e infissi nelle parti comuni e nelle singole unità abitative dotate di riscaldamento.

Preme ricordare che quelli citati non sono gli unici interventi trainabili al Superbonus: ad essi si potrebbero infatti aggiungere, con autonomi plafond di spesa, le colonnine di ricarica dei veicoli elettrici, le batterie di accumulo dell'energia elettrica prodotta dai pannelli fotovoltaici, i pannelli solari per la produzione di acqua calda, i pannelli fotovoltaici anche per le singole unità esclusive, sistemi di building automation, interventi volti alla rimozione delle barriere architettoniche.