

Risposta n. 810/2021

OGGETTO: Superbonus - interventi su unità immobiliare funzionalmente indipendente - ambito applicativo - Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio)

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

QUESITO

L'*Istante* rappresenta che è proprietario di un appartamento situato in un complesso turistico residenziale suddiviso in edifici separati, che ospitano fino a otto appartamenti ciascuno, tutti con accesso indipendente.

Si tratta di un complesso turistico che ha un unico sistema fognario, con depuratore, allacci condominiali per energia elettrica e acqua e dispone di accumuli di GPL condivisi tra varie unità abitative.

Fa presente, altresì, che le utenze elettriche sono dotate di "*contatore a defalco*" per ciascun appartamento e le spese sono ripartite in base ai consumi effettivi. Per le utenze di acqua e gas, invece, intende provvedere, qualora necessario, con l'introduzione di contatori per adottare lo stesso sistema di suddivisione.

Più dettagliatamente, l'*Istante* fa presente che gli impianti (acqua, energia elettrica e gas) sono di proprietà delle singole abitazioni, dall'interno delle quali fino al

punto di installazione dei contatori e di proprietà condivisa con il complesso turistico per le tratte che vanno dai contatori a monte verso l'allaccio condominiale.

Gli appartamenti sono dotati, altresì, di impianti di riscaldamento e raffrescamento (pompa di calore aria - aria) o solo riscaldamento tramite termo arredi ancorati alle pareti, non amovibili, alimentati a energia elettrica e distribuiti in tutti gli ambienti oggetto di intervento. Alcuni impianti sono stati installati recentemente durante l'anno in corso.

L'interpellante chiede se, ai fini dell'applicazione della disciplina di cui all'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto *Rilancio*):

- la definizione di "*funzionalmente indipendente*" possa essere applicata anche a contatori privati, posti direttamente a monte dell'allaccio delle singole abitazioni;

- se l'esistenza di "*termo arredi fissi elettrici o pompe di calore aria - aria*" distribuiti in tutti gli ambienti oggetto di intervento rientrino nella definizione di "*impianto di climatizzazione invernale*".

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene che la definizione di "*funzionalmente indipendente*" possa essere applicata ai contatori privati posti direttamente a monte dell'allaccio delle abitazioni. L'esistenza degli impianti di riscaldamento come termo arredi fissi elettrici o pompe di calore aria-aria distribuiti in tutti gli ambienti oggetto dell'intervento rientrino nella definizione di "*impianto di climatizzazione invernale*".

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito 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) 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, nonché, da ultimo, dall'articolo 1, comma 1 del decreto legge 11 novembre 2021, n. 157 (in corso di conversione), 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 relazione ai quesiti rappresentati, si fa presente che, come chiarito con la circolare 24/E del 2020, sotto il profilo oggettivo, il *Superbonus* spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica e alla adozione di misure antisismiche degli edifici (cd. interventi "*trainanti*") nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (cd. interventi "*trainati*").

In entrambi i casi, gli interventi devono essere realizzati:

- su parti comuni di edifici residenziali in "*condominio*" (sia *trainanti*, sia *trainati*);
- su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia *trainanti*, sia *trainati*);
- su unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia *trainanti*, sia *trainati*); nonché
- su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo *trainati*).

A seguito delle modifiche previste dall'articolo 1, comma 66, lettera b), della citata legge n. 178 del 2020 al 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*».

Le «*unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, situate all'interno di edifici plurifamiliari*», alle quali la norma fa riferimento, vanno individuate verificando la contestuale sussistenza del requisito della «*indipendenza funzionale*» e dell'«*accesso autonomo dall'esterno*», a nulla rilevando, a tal fine, che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio.

Tanto premesso considerato che in base a quanto rappresentato in istanza, gli impianti (acqua, energia elettrica e gas) sono di proprietà delle singole abitazioni dall'interno delle stesse fino al punto di installazione dei contatori, mentre sono di proprietà condivisa con il complesso turistico per le tratte che vanno dai predetti contatori fino all'allaccio condominiale, si ritiene che l'unità abitativa in questione non può ritenersi "*funzionalmente indipendente*" ai sensi dell'ultimo periodo del citato comma 1-*bis* dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*.

Sulla base delle disposizioni citate, infatti, la condizione che un'unità immobiliare possa ritenersi funzionalmente indipendente qualora sia dotata di almeno tre impianti di proprietà esclusiva implica che gli stessi non siano serviti da una utenza comune.

Ne consegue che all'*Istante*, in relazione agli interventi ammissibili che intende realizzare, non oggetto della presenta istanza di interpello, sulla unità immobiliare, sita all'interno del complesso residenziale è precluso l'accesso al *Superbonus*.

Risulta, di conseguenza assorbito l'ulteriore quesito posto dall'*Istante*.

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 che verranno realizzati in base alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)