



Direzione Centrale Persone fisiche, lavoratori autonomi ed enti non commerciali

**Roma,**

**Alle Direzioni regionali e provinciali**

**Agli Uffici dell'Agenzia delle entrate**

***OGGETTO: Interventi di isolamento termico di un fabbricato in condominio con sistema "a cappotto" – facoltà dei condomini di scegliere quale detrazione applicare - articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 e articolo 1, commi da 219 a 223 della legge n. 160 del 2019***

Con l'interpello in oggetto è stato esposto il seguente

### **QUESITO**

L'Istante, in qualità di amministratore e legale rappresentante di un condominio, rappresenta che i condomini intendono realizzare un cappotto termico esterno in tutte le facciate del fabbricato condominiale che si trova all'interno di una zona omogenea B, così come definita dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Poiché l'intervento ha tutte le caratteristiche per accedere al cd. bonus facciate ma potrebbe anche rientrare tra gli interventi di riqualificazione energetica di cui all'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 (cd. ecobonus) - che consente la possibilità di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante - chiede se ciascun condomino possa scegliere autonomamente di quale agevolazione fruire.

In particolare, chiede se ciascun condomino possa decidere di usufruire dell'ecobonus, con la finalità di avvalersi della facoltà di cessione del credito per

ridurre l'esborso economico connesso all'intervento, oppure del bonus facciate o se, invece, la scelta debba essere fatta dall'assemblea condominiale vincolando tutti i condomini.

Qualora fosse possibile per ciascun condomino esercitare la propria scelta, inoltre, chiede con quale modalità vadano comunicati i dati relativi a ciascun condomino e quale tipologia di "bonifico parlante" dovrà essere utilizzata per i pagamenti dei fornitori.

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

L'Istante ritiene che ogni condomino abbia il diritto di decidere quale detrazione utilizzare e che, pertanto, possa coesistere l'applicazione di diverse tipologie di detrazione nell'ambito dello stesso intervento.

Non prospetta, invece, nessuna soluzione in ordine alla modalità di comunicazione dei dati all'Agenzia delle entrate e alla tipologia di bonifico da utilizzare.

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

L'articolo 1, commi da 219 a 223 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di Bilancio 2020), disciplina una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento delle spese documentate sostenute nell'anno 2020 per interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (cd bonus facciate).

Le tipologie di interventi che danno diritto al bonus facciate, nonché la misura della detrazione spettante, sono individuate dai commi da 219 a 221 del citato articolo 1 della predetta legge di Bilancio 2020; il comma 222 stabilisce, inoltre, le modalità di fruizione della detrazione mentre, per le modalità applicative, il comma 223 rinvia al regolamento recante norme di attuazione e procedure di

controllo di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis del decreto del Presidente della Repubblica 23 dicembre 1986, n. 917 (TUIR).

Non essendo previsti, a differenza delle agevolazioni già presenti in materia, limiti massimi di spesa la detrazione, da ripartire in dieci quote annuali costanti di pari importo da detrarre nell'anno di sostenimento e in quelli successivi, può essere calcolata sull'intero ammontare dei costi sostenuti.

Con riferimento alla applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

Sotto il profilo oggettivo la detrazione spetta, tra l'altro, a condizione che gli edifici oggetto degli interventi siano ubicati in zona A o B ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. Secondo quanto stabilito dall'articolo 2 del predetto decreto ministeriale n. 1444 del 1968, sono classificate «*zone territoriali omogenee*»:

*A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;*

*B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5 per cento (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.»*

Sotto il medesimo profilo, la norma prevede, inoltre, che, ai fini del bonus facciate gli interventi devono essere finalizzati al «*recupero o restauro della facciata esterna*» e devono essere realizzati esclusivamente sulle «*strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi.*»

Inoltre, ai sensi del comma 220: «*Nell'ipotesi in cui i lavori di rifacimento della facciata, ove non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, gli interventi devono soddisfare*»:

- i requisiti indicati nel decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (decreto “requisiti minimi”), che definisce le modalità di applicazione della metodologia di calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici, ivi incluso l'utilizzo delle fonti rinnovabili, nonché le prescrizioni e i requisiti minimi in materia di prestazioni energetiche degli edifici e delle unità immobiliari;

- i valori limite della trasmittanza termica delle strutture opache verticali componenti l'involucro edilizio indicati nell'Allegato B alla Tabella 2 del decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008.

Ai fini del bonus facciate, pertanto, gli interventi in questione devono riguardare gli elementi della facciata costituenti esclusivamente la “*struttura opaca verticale*” mentre devono, invece, considerarsi escluse dall'agevolazione le spese sostenute per interventi sulle “*strutture opache orizzontali o inclinate*” dell'involucro edilizio quali, ad esempio, coperture (lastrici solari, tetti) e pavimenti verso locali non riscaldati o verso l'esterno nonché per la sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli (non rientranti nella nozione di strutture “opache”).

Nell'ipotesi in cui i lavori di rifacimento della facciata, ove non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio è, inoltre, espressamente previsto che, ai fini delle verifiche e dei controlli, si applicano le disposizioni recate dai commi 3-*bis* e 3-*ter* dell'articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd. ecobonus).

Ne deriva, come precisato nella citata circolare n. 2/E del 2020, che per tali interventi si applicano le stesse procedure e gli stessi adempimenti previsti per gli interventi sull'involucro edilizio ai fini del cd. ecobonus.

Ciò implica, in particolare, che i contribuenti persone fisiche soggetti all'IRPEF sono tenuti, tra l'altro, a disporre il pagamento delle spese mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato. Su tali bonifici, le banche, Poste Italiane SPA nonché gli istituti di pagamento - autorizzati in base alle disposizioni di cui al decreto legislativo n. 11 del 2010 e al decreto legislativo n. 385 del 1993 (TUB) a prestare servizi di pagamento - applicano, all'atto dell'accredito dei relativi pagamenti, la ritenuta d'acconto (attualmente nella misura dell'8 per cento) di cui all'articolo 25 del decreto legge n. 78 del 2010. Come chiarito nella citata circolare n. 2/E del 2020, per consentire l'applicazione della predetta ritenuta possono essere utilizzati i bonifici predisposti dagli istituti di pagamento ai fini del cd. ecobonus di cui al citato articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 ovvero della detrazione spettante per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui al citato articolo 16-*bis* del TUIR.

I contribuenti devono, altresì, acquisire e conservare:

- l'asseverazione con la quale un tecnico abilitato certifica la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti per ciascuno di essi. L'asseverazione redatta dal tecnico abilitato può essere sostituita con quella resa dal direttore dei lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate;
- successivamente all'esecuzione degli interventi, l'attestato di prestazione energetica (APE), per ogni singola unità immobiliare per cui si chiedono le detrazioni fiscali, che deve essere redatto da un tecnico non coinvolto nei lavori.

Entro 90 giorni dalla fine dei lavori, infine, deve essere inviata, esclusivamente in via telematica all'ENEA, la scheda descrittiva relativa agli

interventi realizzati in cui vanno riportati: i dati identificativi dell'edificio e del soggetto che ha sostenuto le spese; la tipologia dell'intervento eseguito; il risparmio annuo di energia che ne è conseguito; il costo dell'intervento comprensivo delle spese professionali; l'importo utilizzato per il calcolo della detrazione. Le informazioni contenute nell'attestato di prestazione energetica sono comunicate attraverso la sezione "dati da APE" della scheda descrittiva.

La mancata effettuazione dei predetti adempimenti non consente la fruizione del bonus facciate.

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio in condominio, anche gli adempimenti necessari ai fini della fruizione del bonus facciate possono essere effettuati dall'amministratore del condominio o da uno dei condomini, analogamente a quanto accade relativamente alle detrazioni spettanti a fronte di interventi di efficienza energetica sulle parti comuni.

Si fa presente, infine, che nel paragrafo 6 della suindicata circolare n. 2/E del 2020, dedicato alla cumulabilità tra le agevolazioni in materia edilizia, viene precisato che, in considerazione della possibile sovrapposizione dell'ambito oggettivo di applicazione del bonus facciate con quello delle detrazioni spettanti per interventi di riqualificazione energetica degli edifici (nonché di recupero del patrimonio edilizio, attualmente disciplinato dall'articolo 16 del citato decreto legge 4 giugno 2013, n. 63), il contribuente potrà avvalersi, per le medesime spese, di una sola delle predette agevolazioni, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione alla stessa. In altri termini, qualora si attuino interventi caratterizzati da requisiti tecnici che consentano di ricondurli astrattamente a due diverse fattispecie agevolabili il contribuente potrà applicare una sola agevolazione rispettando gli adempimenti previsti. Ciò a condizione, tuttavia, che gli interventi rispettino i relativi requisiti richiesti e che siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna agevolazione.

Tanto premesso, in merito al quesito posto dall'Istante si ritiene che ogni condomino, per la parte di spesa a lui imputabile, può stabilire se fruire del bonus facciate o del cd. ecobonus, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri condomini, a condizione che siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna agevolazione.

Nel caso oggetto della presente istanza di interpello, peraltro, gli adempimenti da porre in essere ai fini del bonus facciate e ai fini dell'ecobonus di cui al citato articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 sono, di fatto, identici e possono, come già precisato, essere effettuati dall'amministratore di condominio. Ai fini della comunicazione finalizzata all'elaborazione della dichiarazione precompilata, l'amministratore di condominio dovrà, in particolare, suddividere la spesa complessiva sostenuta dal condominio in base alle scelte operate dai singoli condòmini, tenuto conto che gli interventi hanno limiti e percentuali di detrazione diverse. Nella predetta comunicazione, pertanto, l'amministratore di condominio dovrà indicare le due distinte tipologie di interventi e, per ciascuno di questi, le spese sostenute, i dati delle unità immobiliari interessate, i dati relativi ai condòmini a cui sono attribuite le spese per ciascun tipo di intervento, con le relative quote di spesa, specificando quali condòmini hanno esercitato l'opzione per la cessione del credito.

Si segnala, inoltre, che - se, come rappresentato nell'istanza, la scelta di alcuni condomini di non fruire del bonus facciate ma del cd. ecobonus è funzionale solo alla possibilità di poter cedere il credito corrispondente a tale ultima detrazione - l'articolo 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020 n.77, stabilisce, tra l'altro, che i soggetti che sostengono spese per gli interventi ammessi al bonus facciate 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 (cd. 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, per questi ultimi di successiva cessione.

Le modalità attuative delle disposizioni da ultimo citate, 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 il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020.

Si fa presente, infine, che, ai sensi dell'articolo 119, comma 1, lett. a) e comma 9, lett. a), del citato decreto legge n. 34 del 2020, nel caso di interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio, ai condomini spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 110 per cento delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 (cd. Superbonus).

La detrazione è ripartita in 5 quote annuali di pari importo ed è calcolata su un ammontare complessivo delle spese pari a 40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da due a otto unità immobiliari; e a 30.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da più di otto unità.

Ai fini dell'accesso al Superbonus, i predetti interventi di isolamento termico devono, inoltre, rispettare i requisiti previsti dai decreti di cui al comma 3-ter del citato articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 e assicurare, nel loro complesso,

anche congiuntamente agli altri interventi indicati nel medesimo articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio condominiale ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta. Il miglioramento energetico è dimostrato dall'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, ante e post intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

Anche relativamente a tali interventi i condomini che sostengono le spese possono optare, in luogo della fruizione diretta della detrazione, per lo sconto in fattura o, in alternativa, per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.

Per espressa previsione normativa, inoltre, è necessario acquisire:

- ai fini dell'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente al predetto Superbonus, il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto al Superbonus (cfr. articolo 119, comma 11);

- ai fini del Superbonus nonché dell'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito l'asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici degli interventi effettuati nonché della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati (cfr. articolo 119, comma 13).

Con riferimento alla applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

\*\*\*

Le Direzioni regionali vigileranno affinché i principi enunciati e le istruzioni fornite con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dalle Direzioni

provinciali e dagli Uffici dipendenti.

IL DIRETTORE CENTRALE  
Antonio Dorrello  
*(firmato digitalmente)*