Superbonus 110%: nuovi chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate in merito agli interventi "trainanti" e "trainati" relativi all'a.p.e. e in edificio ad uso commerciale e residenziale

Nota Redazionale

L'Agenzia delle Entrate è intervenuta nuovamente in tema di Superbonus con due risposte ad interpello – la n. 571 e la n. 572 del 9 dicembre 2020 – relative, rispettivamente, all'Attestato di Prestazione Energetica (il c.d. "A.P.E.", di cui all'art. 6 del d.lgs. 192/2005) e all'agevolazione concessa agli interventi su abitazioni di un edificio che accoglie altresì negozi.

In particolare, con il primo quesito, l'AdE ha ritenuto che non risulti preclusa la detrazione del 110% di cui all'art. 119 del d.l. 34/2020 in merito alle spese sostenute, per interventi "trainanti" e "trainati", per lavori iniziati a dicembre 2019 ma poi posticipati ed eseguiti da luglio 2020, a causa dell'emergenza sanitaria, per i quali non sia stato prodotto l'A.P.E. relativo alla situazione antecedente all'intervento.

La risposta in esame è originata da un quesito con il quale il contribuente ha chiesto all'AdE la possibilità di accedere al regime del Superbonus in relazione ad alcuni lavori – consistenti nella sostituzione di finestre comprensive di infissi, dell'impianto fotovoltaico e della caldaia esistente con una a condensazione – per i quali non fosse stato prodotto l'A.P.E. *ante* intervento. Focalizzandosi sull'A.P.E., l'Agenzia ha colto l'occasione per ricordare i requisiti di cui deve essere fornito. In particolare:

- deve essere rilasciato da un tecnico abilitato e presentare la forma della dichiarazione asseverata (art. 119, comma 3 del d.l. 19 maggio 2020, n. 34);
- non sono ammessi gli attestati redatti tramite l'utilizzo di software basati su metodi di calcolo semplificati di cui al punto 4.2.2 dell'allegato 1 del Decreto Linee Guida A.P.E. (7, comma 3 del D.M. del 6 agosto 2020);
- per gli interventi di cui all'art. 119, commi 1 e 2 del l. 19 maggio 2020, n. 34 ("decreto rilancio") è obbligatoria la produzione degli attestati di prestazione energetica nella situazione *ante* e *post* intervento di cui al punto 12 dell'Allegato A (art. 7, comma 3 del D.M. del 6 agosto 2020).

Per poter fruire, dunque, del regime del Superbonus, è necessaria la produzione degli attestati facenti capo alle situazioni *ante* e *post* intervento al fine di ottenere due documenti confrontabili per dimostrare l'effettivo miglioramento di almeno due classi energetiche

ovvero, qualora non sia possibile, della classe energetica più alta. In particolare, l'AdE ha riportato la Faq n. 5 pubblicata dall'ENEA la quale prevede che "*nel caso di lavori iniziati prima del 1° luglio 2020 … l'A.P.E. ante intervento deve riferirsi alla situazione esistente alla data di inizio dei lavori*".

Tematica solo in parte similare si riscontra nella **risposta n. 572** nella quale l'Agenzia ha previsto che i lavori di isolamento delle superfici opache (intervento "trainante") e di sostituzione degli infissi e delle schermature solari (interventi "trainati") eseguiti sulle abitazioni possano usufruire della detrazione al 110% anche qualora l'edificio sia adibito tanto ad uso commerciale quanto residenziale.

Infatti, oltre al rispetto del miglioramento di due classi energetiche (o il conseguimento della classe energetica più alta) attestata dall'A.P.E. *ante* e *post* intervento e al fatto che l'isolamento termico debba incidere su almeno il 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",* è necessario che l'edificio sia residenziale nel suo complesso.

Tale classificazione si rende necessaria in quanto "*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"*. Sul punto, l'AdE, ha ulteriormente specificato che:

- qualora la superficie complessiva riferita alle unità immobiliari destinate a residenza rappresenti più del 50 percento dell'edificio, quest'ultimo si definisce a prevalente destinazione residenziale. In tal caso, la detrazione al 110% si estende a tutti i proprietari e i detentori di unità immobiliari non residenziali che sostengano le spese per interventi sulle parti comuni (siano essi persone fisiche o imprese);
- se la superficie residenziale sia, invece, inferiore a tale percentuale, l'edificio si definisce "non residenziale nel suo complesso": da qui, la detrazione ammissibile solo per le spese realizzate sulle parti comuni dai possessori o detentori di unità immobiliari residenziali

Nel caso *de quo*, essendo la superficie totale dei negozi pari a quella degli appartamenti, l'assemblea condominiale approverà gli interventi di isolamento termico con "*benefici ed oneri a carico dei soli appartamenti*" collocati al primo piano dell'edificio. Ne deriva che,

qualora gli interventi incidano su più del 25% della superficie disperdente lorda di cui *ante*, gli stessi potranno beneficiare dell'agevolazione ma limitatamente alle spese sostenute dai condomini, siti negli appartamenti predetti, sia per gli interventi "trainanti" che "trainati", nel rispetto di tutte le ulteriori condizioni e adempimenti indicati. La detrazione – conclude l'AdE – potrà essere calcolata da ciascun condomino in ragione della spesa ad esso imputata – in virtù dei millesimi di proprietà ovvero, *ex* art. 1123 ss. c.c., dei diversi criteri applicabili – ed effettivamente rimborsata al condominio.