

**Risposta n. 500**

**OGGETTO:** Accesso al Superbonus previsto dall'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 da parte di un condomino fiscalmente non residente

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

**QUESITO**

L'Istante dichiara di essere iscritto all'AIRE e di essere proprietario di un immobile in Italia, dove paga i tributi IMU e TARI, ma dove non ha prodotto alcun reddito, lavorando all'estero.

Il Contribuente rappresenta che nel condominio dove è situato l'immobile si vorrebbe approvare, in sede di assemblea condominiale, consistenti lavori di efficientamento energetico, quali la coibentazione esterna e l'installazione della caldaia condominiale a condensazione ed eventualmente dei pannelli solari e fotovoltaici, nel rispetto dei requisiti necessari per accedere alle agevolazioni previsti dall'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34. Ciò posto, l'Istante chiede se per tali lavori possa accedere alle citate agevolazioni fiscali, considerato che è un soggetto iscritto all'AIRE e che in Italia non produce reddito.

**SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'Istante ritiene di poter beneficiare, nell'ambito dei lavori di efficientamento energetico, per la quota di lavori imputabile ai millesimi di sua proprietà, dell'agevolazione in questione, optando per un contributo anticipato sotto forma di sconto dai fornitori dei beni o servizi o, in alternativa, per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.

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

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito "*decreto Rilancio*"), convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020 n. 77, ha introdotto nuove disposizioni che disciplinano la detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, spettante nella misura del 110 per cento delle spese stesse 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 (cd. *Superbonus*) effettuati su unità immobiliari residenziali.

Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd. *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, convertito dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

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 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.

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).

L'articolo 121 del medesimo *decreto Rilancio*, stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per interventi di riqualificazione energetica degli edifici, per taluni interventi di recupero del patrimonio edilizio (compresi quelli antisismici) di cui ai citati articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013, ivi inclusi quelli che accedono al *Superbonus* ai sensi del predetto articolo 119 del *decreto Rilancio*, nonché per gli interventi che accedono 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 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 i provvedimenti del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020 e 12 ottobre 2020, prot. n. 326047.

Ciò premesso, con specifico riguardo alla fattispecie prospettata dal *Contribuente*, si rappresenta quanto segue.

Sotto il profilo soggettivo il comma 9 dell'articolo 119 del *decreto Rilancio* ha espressamente previsto che le disposizioni disciplinanti le tipologie di interventi ammessi al *Superbonus* e i requisiti tecnici richiesti si applicano alle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 per gli interventi effettuati dai «condomini».

La citata circolare n. 24/E del 2020 ha chiarito in particolare che, in base all'articolo 119, comma 1, lettera a) e lettera b) del *decreto Rilancio* "*Sono ammessi al Superbonus gli interventi effettuati dai condomini, di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio, nonché gli interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici stessi per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati*".

Al riguardo, il medesimo documento di prassi ha poi precisato che, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione, l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica in materia.

Al singolo condomino spetta la detrazione per i lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici, in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile.

Con specifico riferimento alla possibilità di accedere al beneficio in argomento da parte di soggetti fiscalmente non residenti, la citata circolare n. 24/E del 2020 ha chiarito che, atteso che ai sensi dell'articolo 119, comma 1, lettera b) e comma 9 lettera b) del *decreto Rilancio* tra i destinatari del *Superbonus* sono individuati «*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.

Il medesimo documento di prassi ha chiarito, inoltre, che in linea generale trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, il *Superbonus* non può essere utilizzato dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva ovvero che non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta (come nel caso dei soggetti che rientrano nella cd. *no tax area*).

Tali soggetti, tuttavia, possono optare, ai sensi del citato articolo 121 del *decreto Rilancio*, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, delle modalità alternative di utilizzo ivi previste.

In base a quanto detto, quindi, ad un contribuente residente all'estero, proprietario di un immobile in Italia all'interno di un condominio quindi, titolare del relativo reddito fondiario, non è precluso l'accesso al *Superbonus*. In particolare, in mancanza di una imposta lorda sulla quale operare la detrazione del 110 per cento, potrà optare per la fruizione del *Superbonus* in una delle modalità alternative previste dall'articolo 121 del *decreto Rilancio*.

Per i requisiti di accesso al *Superbonus*, che non sono oggetto della presente istanza di interpello, si rimanda alla citata circolare n. 24/E del 2020 dove sono illustrati i necessari chiarimenti volti a definire in dettaglio l'ambito dei soggetti beneficiari, la natura degli immobili interessati e degli interventi agevolati e, in generale, gli adempimenti a carico degli operatori. 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.

**IL DIRETTORE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**