

**OGGETTO: Interpello n. 956-958/2022**  
**Articolo 11, comma 1, lett.a), legge 27 luglio 2000, n.212**

Con l'interpello specificato in oggetto e' stato esposto il seguente

### QUESITO

La Società \_\_\_\_\_ di seguito, anche solo contribuente o  
istante), \_\_\_\_\_ persona del legale rappresentante pro tempore  
con il presente interpello e con documentazione integrativa \_\_\_\_\_ del

29 luglio 2022 chiede chiarimenti in relazione alla seguente fattispecie.

La società istante è proprietaria di una intera palazzina cielo/terra, situata  
(area ricadente in zona sismica 3), individuata  
catastalmente tramite otto unità immobiliari, tutte accatastate ad uso ufficio (categoria  
A/10).

La società istante - avente codice attività Ateco 41.2 (Costruzione di edifici residenziali e non residenziali) nonché la previsione espressa dell'attività di costruzione e ristrutturazione immobiliare nell'oggetto sociale - intende eseguire, appaltandolo ad un'altra impresa, un intervento di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia dell'intero fabbricato ai sensi delle lettere c) e d), comma 1, art. 3 del D.P.R. n. 380 del 2001, non attuato tramite demolizione e ricostruzione.

L'intervento consisterà in sintesi in:

- ripristino e/o sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione e/o modifica e/o inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- consolidamento delle strutture portanti dell'edificio, conformemente alla normativa antisismica;
- riqualificazione energetica delle strutture edilizie costituenti l'involucro opaco dell'edificio;
- realizzazione di una nuova centrale termica centralizzata a servizio dell'edificio, in sostituzione della centrale termica preesistente;
- sostituzione delle finestre comprensive di infissi;
- realizzazione di un nuovo impianto ascensore a servizio dell'edificio, rispettoso del D.M. n. 236 del 1989 in tema di abbattimento delle barriere architettoniche, in sostituzione di impianto preesistente.

Al termine dell'intervento, il fabbricato sarà composto da n. 15 complessive unità

immobiliari, di cui n. 13 con destinazione catastale residenziale e n. 2 con destinazione catastale a ufficio.

L'intervento di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia che l'istante intende condurre sarà realizzato conformemente alla normativa antisismica e consentirà al fabbricato una riduzione del rischio sismico pari ad almeno due classi di rischio inferiori rispetto allo stato ante intervento, ai sensi delle linee guida adottate con il D.M. n. 58 del 2017. Dal punto di vista energetico, l'intervento consentirà il conseguimento della classe energetica nZEB, A o B. L'intervento edilizio progettato consentirà in tal modo anche di ottemperare alle previsioni di cui all'articolo 7 del D.L. n. 34 del 2019 atteso che il fabbricato è stato acquistato dalla società istante fruendo delle agevolazioni ivi previste, con impegno ad alienare almeno il 75% del volume del fabbricato post intervento entro i 10 anni successivi al trasferimento.

Con riferimento alle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi, la società istante intende fruire delle detrazioni fiscali di cui:

- all'articolo 14, comma *2-quater.1*, del D.L. n. 63 del 2013 per le spese relative agli interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica;

- all'articolo 119-*ter* del D.L. n. 34 del 2020 per le spese sostenute per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti.

La società intende inoltre consentire ai futuri acquirenti delle unità immobiliari a destinazione residenziale derivanti dall'intervento di fruire delle detrazioni fiscali di cui all'art. 16-bis, comma 3, del D.P.R. n. 917 del 1986, per l'acquisto di unità immobiliari a destinazione abitativa in fabbricati interamente ristrutturati ad opera di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro 18 mesi

dalla data di termine dei lavori, alla successiva alienazione.

Ciò premesso l'istante formula i seguenti quesiti.

**Quesito 1.** L'istante chiede se la fruizione delle detrazioni fiscali in capo all'acquirente previste dall'articolo 16-*bis*, comma 3, del D.P.R. n. 917 del 1986, sia compatibile con la possibilità per la società cedente (che ha ristrutturato, appaltando a terzi i relativi lavori, l'intero edificio di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di cessione) di fruire della detrazione ai fini IRES per le spese relative agli interventi su parti comuni di edifici condominiali di cui all'articolo 14, comma 2-*quater*.1, del D.L. n. 63 del 2013, finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica, sul presupposto che anche a tale casistica si applichi il principio in base al quale le detrazioni fiscali per interventi sulle "parti comuni" sono fruibili anche ove l'edificio, pur presentando parti comuni ai sensi dell'articolo 1117 del Codice civile in quanto composto da otto unità immobiliari a uso ufficio, non abbia una pluralità di proprietari.

**Quesito 2.** L'istante chiede se la fruizione delle detrazioni fiscali in capo all'acquirente previste dall'articolo 16-*bis*, comma 3, del D.P.R. n. 917 del 1986, sia compatibile con la possibilità per la società cedente (che ha ristrutturato, appaltando a terzi i relativi lavori, l'intero edificio di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di cessione) di fruire della detrazione ai fini IRES per le spese relative agli interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti di cui all'articolo 119-*ter* del D.L. n. 34 del 2020, sul presupposto che anche a tale casistica si applichi il principio in base al quale le detrazioni fiscali per interventi sulle "parti comuni" sono fruibili anche ove l'edificio, pur presentando parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile in quanto composto da otto unità immobiliari a uso ufficio, non abbia una pluralità di proprietari.

**Quesito 3.** L'istante chiede se, nell'ambito delle detrazioni fiscali per le spese

relative agli interventi su parti comuni di edifici condominiali di cui all'articolo 14, comma 2-*quater*.1, del D.L. n. 63 del 2013, finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica, sia possibile ricomprendere tra quelle su cui calcolare le detrazioni anche le spese sostenute per lavorazioni eseguite non su parti comuni ma nelle singole unità, che si rendano necessarie in quanto strettamente necessarie e funzionali al completamento dell'intervento principale agevolato sulle parti comuni dell'edificio. A titolo meramente esemplificativo, si fa riferimento a: rifacimento tubazioni e terminali di emissione dell'impianto di riscaldamento; ripristino di impianti tecnologici, rifacimento di intonaci, isolamenti e rivestimenti nonché ripristino di pluviali e grondaie relativamente a porzioni edilizie demolite per eseguire le opere strutturali finalizzate alla riduzione del rischio sismico; ripristino di impianti tecnologici e rifacimento di massetti e pavimenti relativamente a porzioni edilizie demolite per eseguire le opere impiantistiche; ripristino di davanzali e soglie per le finestre sostituite.

**Quesito 4.** Nell'ambito delle detrazioni fiscali per le spese relative agli interventi su parti comuni di edifici condominiali di cui all'articolo 14, comma 2-*quater*.1, del D.L. n. 63 del 2013, finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica, per la specifica lavorazione relativa alla sostituzione di finestre comprensive di infissi (lavorazione che può essere ricompresa nelle detrazioni in questione come indicato dalla Circolare n. 7/E del 2021, a pag. 413), l'istante chiede - per un intervento non attuato tramite demolizione e ricostruzione - quale sia il criterio con cui calcolare la spesa detraibile in caso di situazione post intervento con un maggior numero di aperture ma con superficie totale post intervento inferiore o uguale a quella preesistente, seppur in presenza di modifiche di dimensioni/orientamento/posizione delle aperture e anche con possibile chiusura e successiva apertura in posizione differente. Si chiede altresì quali siano le misure alle

quali fare riferimento per il calcolo della superficie degli infissi.

## **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'istante propone le seguenti soluzioni interpretative ai quesiti.

**Soluzione proposta al quesito 1.** Poiché le detrazioni per le spese relative agli interventi su parti comuni di edifici condominiali di cui all'articolo 14, comma 2-*quater*.1, del D.L. n. 63 del 2013, sono parametrize al costo sostenuto determinato analiticamente sulla base dei materiali e delle prestazioni di servizi utilizzati, e sono quindi calcolate su componenti diversi dal prezzo globale, cui invece è parametrata la detrazione per l'acquirente ai sensi del comma 3, articolo 16-bis del D.P.R. n. 917 del 1986, l'istante ritiene che l'acquirente di un immobile ristrutturato possa fruire della detrazione anche nel caso in cui sul medesimo immobile la società cedente (che ha ristrutturato, appaltandolo a terzi, l'intero edificio di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di cessione) fruisca della detrazione ai fini IRES di cui all'articolo 14, comma 2-*quater*.1, del D.L. n. 63 del 2013. Ciò a condizione che l'impresa sia in grado di identificare analiticamente le spese riferibili esclusivamente agli interventi finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica, tenendone contabilizzazione distinta rispetto a quelle riferibili alla ristrutturazione.

**Soluzione proposta al quesito 2.** Poiché le detrazioni per le spese relative agli interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti di cui all'articolo 119-*ter* del D.L. n. 34 del 2020, sono parametrize al costo sostenuto determinato analiticamente sulla base dei materiali e delle prestazioni di servizi utilizzati, e sono quindi calcolate su componenti diversi dal prezzo globale, cui invece è parametrata la detrazione per l'acquirente ai sensi del comma 3, articolo 16-*bis* del D.P.R. n. 917 del 1986, l'istante ritiene che l'acquirente di

un immobile ristrutturato possa fruire della detrazione anche nel caso in cui sul medesimo immobile la società cedente (che ha ristrutturato, appaltandolo a terzi, l'intero edificio di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di cessione) fruisca della detrazione ai fini IRES di cui all'articolo 119-*ter* del D.L. n. 34 del 2020. Ciò a condizione che l'impresa sia in grado di identificare analiticamente le spese riferibili esclusivamente agli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche, tenendone contabilizzazione distinta rispetto a quelle riferibili alla ristrutturazione.

**Soluzione proposta al quesito 3.** L'istante ritiene che possano rientrare fra le spese sulle quali calcolare la detrazione fiscale di cui all'articolo 14, comma 2-*quater* .1, del D.L. n. 63 del 2013 anche le spese che - seppure non tecnicamente eseguite su "parti comuni" ai sensi dell'articolo 1117 del Codice civile - siano correlate alle lavorazioni principali agevolabili eseguite sulle parti comuni, quali a titolo meramente esemplificativo quelle indicate nel quesito. Ciò a condizione che i tecnici incaricati della progettazione e direzione esecutiva dei lavori attestino in base alla propria discrezionale valutazione tecnica che si tratti di spese strettamente necessarie e funzionali al completamento delle lavorazioni principali agevolabili, altresì tenendone contabilizzazione distinta rispetto a quelle riferibili alla ristrutturazione.

**Soluzione proposta al quesito 4.** L'istante ritiene che - purché a garanzia del principio di risparmio energetico l'intera superficie delle nuove finestre comprensive di infissi sia rispettosa dei requisiti tecnico-prestazionali richiesti, e in particolare delle trasmittanze indicate nella tabella in Allegato E del D.M. 06 agosto 2020 (Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cd.ecobonus) - per un intervento non attuato tramite demolizione e ricostruzione, in caso di situazione post intervento con un maggior numero di aperture ma con superficie totale post intervento inferiore o uguale a quella preesistente, siano



detraibili tutti gli infissi nella situazione ex post, anche in presenza di modifiche a dimensioni/orientamento/posizione delle aperture e anche con possibile chiusura e successiva apertura in posizione differente. L'istante ritiene altresì che la dimensione cui fare riferimento per il calcolo della superficie sia quella della sola parte vetrata, con esclusione dell'eventuale cassonetto, se presente.

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

In via preliminare si evidenzia che non forma oggetto del presente interpello la verifica dei requisiti necessari per accedere al beneficio in argomento, rimanendo in merito impregiudicato ogni potere di controllo da parte dell'amministrazione finanziaria.

*L'articolo 14, comma 2-quater.1, del D.L. n. 63 del 2013 prevede che « per le spese relative agli interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica spetta, in alternativa alle detrazioni previste rispettivamente dal comma 2-quater del presente articolo e dal comma 1-quinquies dell'articolo 16, una detrazione nella misura dell'80 per cento, ove gli interventi determinino il passaggio ad una classe di rischio inferiore, o nella misura dell'85 per cento ove gli interventi determinino il passaggio a due classi di rischio inferiori. La predetta detrazione e' ripartita in dieci quote annuali di pari importo e si applica su un ammontare delle spese non superiore a euro 136.000 moltiplicato per il numero delle unita' immobiliari di ciascun edificio».*

Come chiarito nella circolare n. 28/E del 2022, pag. 119 e ss, trattandosi di una detrazione alternativa, spetta in presenza di tutti i requisiti necessari ai fini delle due detrazioni che sostituisce; a tale detrazione, inoltre, sono riferibili, in via generale, i



chiarimenti forniti in relazione alle detrazioni che sostituisce. Pertanto, gli interventi devono determinare una riduzione del rischio sismico rispettivamente di una classe o di due classi, secondo il d.m. 28 febbraio 2017, n. 58, come modificato dal d.m. 7 marzo 2017, n. 65 e dal d.m. 9 gennaio 2020, n. 24. Inoltre, per fruire di tale agevolazione gli interventi, fermo restando il rispetto del decreto 26 giugno 2015 "Requisiti minimi", devono rispettare i valori limite riportati nella tabella 2 del d.m. 26 gennaio 2010, per interventi con data di inizio lavori antecedente al 6 ottobre 2020 e nella tabella 1 dell'Allegato E al d.m. 6 agosto 2020, per interventi con data di inizio lavori a partire dal 6 ottobre 2020.

Le spese ammissibili per le quali spetta la detrazione sono indicate:

- per interventi con data di inizio antecedente al 6 ottobre 2020, all'art. 3 del d.m. 19 febbraio 2007 e successive modificazioni e integrazioni;

- per gli interventi con data di inizio lavori a partire dal 6 ottobre 2020, all'art. 5 del d.m. 6 agosto 2020;

e comprendono:

- opere provvisoriale e accessorie strettamente funzionali alla realizzazione degli interventi;

- prestazioni professionali (produzione della documentazione tecnica necessaria, compresa la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica - A.P.E., direzione dei lavori, ecc.).

La locuzione "*parti comuni di edificio residenziale*" deve essere considerata in senso oggettivo e non soggettivo e va riferita, dunque, alle parti comuni a più unità immobiliari e non alle parti comuni a più possessori (Circolare 11.05.1998 n. 121, paragrafo 2.6). In tal caso, pertanto, l'unico proprietario (o i comproprietari) dell'intero edificio ha diritto alla detrazione per le spese relative agli interventi realizzati sulle suddette parti comuni (cfr. risposta n. 18 del 2021)

Si rileva, altresì, che detta agevolazione, ricoprendo il medesimo ambito applicativo delle due agevolazioni sopra richiamate, al pari delle stesse, può essere fruita anche dai soggetti IRES. Con la risoluzione n. 34/E del 25 giugno 2020 è stato chiarito che la detrazione fiscale per interventi di riqualificazione energetica, di cui all'articolo 1, commi da 344 a 347, della legge n. 296 del 2006 (e successive proroghe e modificazioni), spetta ai titolari di reddito d'impresa che effettuano gli interventi su immobili da essi posseduti o detenuti, a prescindere dalla qualificazione di detti immobili come "strumentali", "beni merce" o "patrimoniali". Analogo riconoscimento vale, per ragioni di coerenza sistematica, per gli interventi antisismici eseguiti su immobili da parte di titolari di reddito di impresa, ai fini della detrazione di cui all'articolo 16, comma 1-bis e ss., del decreto legge n. 63 del 2013 (cd. "sisma bonus").

Pertanto, anche il beneficio fiscale previsto dal citato articolo 14, comma 2-*quater*.1 del decreto legge n. 63 del 2013, può essere fruito, in alternativa alle agevolazioni "ecobonus" e "sismabonus", dai titolari di reddito d'impresa che effettuano gli interventi su immobili da essi posseduti o detenuti, a prescindere dalla qualificazione di detti immobili come "strumentali", "beni merce" o "patrimoniali"(cfr. risposta n. 437 del 2021).

Tutto ciò premesso, in relazione ai quesiti dell'istante si osserva quanto segue.

### **Quesito 1**

L'articolo 16 *bis*, comma 3, del DPR n. 917 del 1986 (TUIR) prevede che «*la detrazione prevista dal comma 1 per interventi di recupero del patrimonio edilizio spetti anche nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) del comma 1 dell'art. 3 del DPR n. 380 del 2001, riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro diciotto mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione*

*dell'immobile».*

L'acquirente delle singole unità immobiliari, attualmente, ha diritto alla detrazione nella misura del 50 per cento del valore dell'intervento, quantificato in via forfetaria nel 25 per cento del prezzo di acquisto dell'immobile risultante dall'atto di compravendita e, comunque, non oltre il limite di 96.000 euro.

La detrazione spetta a condizione che:

- l'unità immobiliare sia ceduta dall'impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare o dalla cooperativa che ha eseguito gli interventi;
- siano stati effettuati interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia (non compete, quindi, se sono stati eseguiti interventi di semplice manutenzione ordinaria o straordinaria);
- gli interventi realizzati riguardino l'intero fabbricato.

Nella risposta all'interpello n. 141 pubblicata nel 2020 si è affermato che, tenuto conto della ratio normativa - volta ad agevolare il recupero del patrimonio edilizio e a favorire la ripresa del mercato immobiliare - la locuzione "impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare", contenuta nel citato articolo 16-bis, comma 3, del TUIR, debba essere intesa nell'accezione più ampia, includendo, quindi, non solo le imprese che eseguono direttamente i lavori di costruzione o ristrutturazione ma anche quelle che, pur potendoli astrattamente realizzare, affidano ad imprese terze la materiale esecuzione di tali lavori.

Come chiarito nella circolare n. 28/E del 2022, pag. 51, l'agevolazione non è condizionata alla cessione o assegnazione di tutte le unità immobiliari, costituenti l'intero fabbricato, in quanto ciascun acquirente può beneficiare della detrazione in relazione al proprio atto di acquisto o assegnazione.

Inoltre, è possibile fruire della detrazione anche se il rogito è stato stipulato prima della fine dei lavori riguardanti l'intero fabbricato. In tal caso, tuttavia, essendo

necessario che si realizzi anche il presupposto costituito dell'ultimazione dei lavori riguardanti l'intero fabbricato, la detrazione può essere fruita solo dall'anno di imposta in cui detti lavori siano stati ultimati. Nella dichiarazione relativa a tale anno il contribuente fruirà della detrazione a partire dalla prima rata indicando quale anno di sostenimento della spesa quello di fine lavori.

Con riferimento alla compatibilità dell'agevolazione in esame in capo agli acquirenti con l'agevolazione in capo all'istante di cui all'articolo 14, comma 2-*quater* .1 del DL n. 63 del 2013 si osserva che con la risposta a interpello n. 437 del 2021 si è chiarito che ove l'acquirente/assegnatario di un'abitazione facente parte di un edificio interamente ristrutturato fruisca della detrazione nella misura del 50% (di cui all'art. 16-bis, comma 3 del TUIR), in presenza di tutti i presupposti, anche la cooperativa cedente (che ha ristrutturato l'intero edificio di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di cessione/assegnazione) può beneficiare della detrazione in materia di efficientamento energetico e di misure antisismiche di cui agli articoli 14 e 16 del D.L. n. 63 del 2013. Mentre infatti la detrazione di cui all'articolo 16 bis, comma 3, è calcolata sul prezzo di vendita dell'immobile ed è influenzato oltre che dal costo di costruzione anche e soprattutto da altri valori (luogo di ubicazione, andamento del mercato, misura e tipologia dell'immobile ecc.), la detrazione ex articolo 14 e 16 del D.L. n. 63 del 2013, viene calcolata su componenti diversi dal prezzo globale. Essa è parametrata al costo sostenuto (per interventi di risparmio energetico e antisismici) determinato analiticamente sulla base dei materiali e delle prestazioni di servizi utilizzati.

Si ritiene, pertanto, che dette conclusioni siano applicabili anche in relazione al caso in esame in cui l'istante impresa intende usufruire della detrazione ai fini IRES di cui all'articolo 14, comma 2-*quater*.1, del D.L. n. 63 del 2013 per le spese relative agli interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 - finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione

energetica.

### **Quesito 2**

Le medesime considerazioni si ritiene siano applicabili anche in relazione alla compatibilità tra le possibili agevolazioni in capo all'acquirente previste dall'art. 16-*bis*, comma 3, del n. 917 del 1986, e la detrazione ai fini IRES per le spese relative agli interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti di cui all'art. 119-*ter* del D.L. n. 34 del 2020, il quale prevede una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le spese documentate sostenute dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022 per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti nella misura del 75 per cento delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a:

a) euro 50.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;

b) euro 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;

c) euro 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

### **Quesito 3**

Nell'evidenziare, in via preliminare, che la detrazione di cui all'articolo 14, comma 2-*quater*.1, del DL n. 63 del 2013, compete con riferimento alle spese per interventi effettuati su specifiche parti comuni dell'edificio (essendo, dunque, esclusi i lavori eseguiti sulle singole unità immobiliari), si fa presente che, con vari documenti di prassi (cfr. la circolare del 24 febbraio 1998, n. 57/E, la risoluzione del 29 novembre

2017, n. 147/E e, da ultimo, la circolare del 25 luglio 2022, n. 28/E), l'Amministrazione finanziaria ha chiarito, relativamente agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, di riqualificazione energetica e di adeguamento alla normativa antisismica, il principio secondo cui l'intervento di categoria superiore "assorbe" quelli di categoria inferiore ad esso collegati, ovvero correlati.

Tanto premesso, si è dell'avviso che le medesime conclusioni siano applicabili anche all'agevolazione in commento trattandosi, sostanzialmente, di una detrazione alternativa a quelle previste dagli articoli 14 e 16 del D.L. n. 63 del 2013, avendone analoghi presupposti applicativi, nonché la medesima funzione incentivante.

Ne consegue che nelle spese di cui all'articolo 14, comma 2-*quater*.1 possano rientrare anche le spese riguardanti gli interventi sulle singole unità immobiliari facenti parte dell'edificio interessato dagli interventi sulle parti comuni. Ciò a condizione, tuttavia, che gli interventi realizzati sulle singole unità immobiliari siano di completamento dell'intervento sulle parti comuni nel suo complesso, come chiarito dalla Risposta n. 18 pubblicata nel 2021 elemento la cui valutazione, presupponendo un'analisi fattuale, non può essere oggetto di tale parere.

Pertanto, fermo restando che, così come precisato dalla risoluzione del 7 luglio 2008, n. 283, "l'individuazione delle spese connesse" esula dalle prerogative esercitabili dalla scrivente in sede di risposta alle istanze di interpello (essendo, invece, demandato alla valutazione del competente tecnico abilitato che, sotto la propria responsabilità, dovrà attestare tale circostanza), si ritiene che, solo ed esclusivamente qualora le descritte opere di manutenzione ordinaria e straordinaria eseguite sulle singole unità abitative risultino correlate e strettamente funzionali alla realizzazione e completamento del prospettato intervento "combinato" di riduzione del rischio sismico e di riqualificazione energetica sulle parti comuni, anche per le prime l'istante potrà fruire della detrazione pari all'80 per cento prevista dall'articolo 14, comma 2-*quater*



.1, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, ed entro il limite previsto di 136.000 euro moltiplicato per ciascuna delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio condominiale.

In ogni caso, l'individuazione delle spese connesse deve essere effettuata da un tecnico abilitato e, trattandosi di valutazione e analisi fattuale, esula dalle competenze esercitabili dalla scrivente in sede di risposta alle istanze di interpello.

#### **Quesito 4**

Il D.M. del 6 agosto 2020 "*Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cd. Ecobonus*" del Ministero dello Sviluppo Economico individua, all'articolo 2, comma 1, lettera b) punto ii), tra le tipologie di interventi ammessi sull'involucro edilizio di edifici esistenti o parti di edifici esistenti "*la sostituzione di finestre comprensive di infissi delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno e verso vani non riscaldati*". In sostanza, dunque, l'intervento deve configurarsi come sostituzione di componenti già esistenti o di loro parti e non come nuova installazione.

Ciò premesso, questa amministrazione in tema superbonus, nelle risposte all'interpello n. 524 del 2021 e n. 780 del 2021, ha chiarito che per gli interventi diversi da quelli di demolizione e ricostruzione è possibile fruire dell'agevolazione anche nell'ipotesi di spostamento e variazione dimensionale degli infissi a condizione, tuttavia, che siano rispettati tutti i requisiti richiesti dalla normativa di riferimento e che la superficie "totale" degli infissi nella situazione post intervento sia minore o uguale di quella ex ante. Ciò a garanzia del principio di risparmio energetico. Detti principi si ritengono applicabili anche al caso in esame.

In particolare si fa presente che gli infissi sono comprensivi anche delle strutture accessorie che hanno effetto sulla dispersione di calore (ad esempio, scuri o persiane) o che risultino strutturalmente accorpate al manufatto come, ad esempio, i cassonetti



incorporati nel telaio dell'infisso (Circolare n. 36/E, del 2007 paragrafo 3.2, circolare n. 28 del 2022, pag. 165)

In proposito si osserva che l'articolo 1, lettera m) del decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 6 agosto 2020 definisce come finestre comprensive di infissi *"le chiusure tecniche trasparenti e opache, apribili e assimilabili e dei cassonetti, comprensivi degli infissi"*. Si ritiene, pertanto, che i cassonetti, ove presenti, concorrano al calcolo della predetta superficie.

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 edilizi alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute nel rispetto della norma agevolativa, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

La risposta di cui alla presente nota, sollecitata con istanza di interpello presentata alla Direzione Regionale del Lazio, viene resa dalla scrivente sulla base di quanto previsto al paragrafo 2.8 del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del 4 gennaio 2016, come modificato dal Provvedimento del 1° marzo 2018.

**LA DIRETTRICE CENTRALE**

**Danila D' Eramo**

**(firmato digitalmente)**