

Normativa e prassi

## Il vincolo dei Beni culturali non blocca il Superbonus

16 Dicembre 2020

Aliquota maggiorata solo ai lavori “trainati” eseguiti congiuntamente con almeno uno degli interventi di isolamento termico o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale



L’Agenzia delle entrate, con la **risposta n. 595** del 16 dicembre 2020, dice sì alla detrazione del 110% per i singoli interventi ammessi all’*ecobonus*, come la sostituzione degli infissi, purché sia certificato il miglioramento energetico, realizzati su una unità immobiliare inserita in un condominio tutelato dal “Codice dei beni culturali e del paesaggio”. Il beneficiario, inoltre, può optare per una delle modalità

alternative previste per la fruizione dello sconto d’imposta.

Il tema è la detrazione maggiorata prevista dal decreto “Rilancio” (**articolo 119**, DI n. 34/2020), con sconto d’imposta del 110% sulle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, per specifici interventi di efficientamento energetico (come il “cappotto termico”) o il consolidamento statico o la riduzione del rischio sismico degli edifici effettuati su unità immobiliari residenziali. L’agevolazione, prevista per tali lavori, cosiddetti “trainanti”, può essere applicata anche ad altri interventi considerati “trainati” se affiancati ai primi (si tratta di lavori che beneficiano di *ecobonus*, *sismabonus* e della detrazione per il recupero del patrimonio edilizio).

L’istante intende effettuare interventi “trainati” (come la sostituzione degli infissi) su due abitazioni

che però fanno parte di un condominio sottoposto a vincolo dei Beni culturali e del paesaggio e sul quale non possono essere effettuati interventi “trainanti”.

Il contribuente ritiene di poter beneficiare ugualmente dell’agevolazione per le spese che sosterrà per la realizzazione di "interventi trainati" di efficientamento energetico su due unità immobiliari facenti parte di un condominio tutelato e di poter optare per la cessione o per lo sconto al posto della detrazione fiscale come ammesso dall’[articolo 121](#) del DL n. 34/2020).

L’Agenzia è dello stesso parere.

Il documento di prassi ricorda che il *Superbonus* spetta per gli interventi trainati e trainanti effettuati:

- 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)
- su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo trainati).

Ciò premesso, la soluzione al caso va cercata nella [circolare n. 24/2020](#) (vedi “**Superbonus 110%: via libera al modello per la cessione o lo sconto in fattura**”). Il documento chiarisce infatti che *“la maggiore aliquota si applica solo se gli interventi "trainati" sono eseguiti congiuntamente con almeno uno degli interventi di isolamento termico o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale” e “qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio o gli interventi trainanti di efficientamento energetico siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, la detrazione del 110% si applica in ogni caso a tutti gli interventi trainati, fermo restando il rispetto della condizione che tali interventi portino a un miglioramento minimo di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, secondo quanto previsto dalla normativa in esame”*.

Di conseguenza, conclude l’Agenzia, al verificarsi delle suddette condizioni che impediscono l’effettuazione di lavori “trainanti” sull’edificio condominiale, il *Superbonus* può essere comunque applicato ai singoli interventi ammessi all'*ecobonus* (come la sostituzione degli infissi), purché sia certificato il miglioramento energetico. Risposta positiva da parte dell’amministrazione anche alla

possibilità di fruizione dell'agevolazione mediante una delle modalità alternative alla detrazione dall'imposta lorda previste dall'articolo 121 del decreto "Rilancio".

di

**r.fo.**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/vincolo-dei-beni-culturali-non-blocca-superbonus>