

Le indicazioni dell'Agenzia delle entrate nella risposta a interpello n. 595/2020

Beni vincolati, 110% con limiti

Ok per gli interventi trainati. Consentiti sconto e cessione

Pagina a cura
DI STEFANO LOCONTE
E CHIARA DE LEITO

Il vincolo di tutela posto su taluni immobili dal Codice dei beni culturali o del paesaggio o in ragione di divieti previsti dai regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali può impedire la realizzazione degli interventi trainanti ma non esclude, per ciò solo, la fruizione del beneficio fiscale del 110%. Rispetto agli immobili vincolati, con la risposta ad interpello n. 595/2020 l'Agenzia delle entrate, oltre a confermare la spettanza dell'agevolazione da Superbonus a fronte della realizzazione dei soli interventi trainati, ha riconosciuto anche la possibilità di usufruire del beneficio fiscale in commento optando per le alternative recate dall'art. 121 del decreto Rilancio.

Immobili vincolati e Superbonus. Il dlgs 22 gennaio 2014 (c.d. «Codice dei beni culturali») appronta una articolata disciplina finalizzata a tutelare e valorizzare il patrimonio culturale. Il Codice prevede, ai capi II e III, una serie di limitazioni, o preclusioni, alla realizzazione di taluni interventi sugli immobili per i quali è stato dichiarato l'interesse culturale. Per quanto qui rileva, gli interventi di rimozione, o demolizione, con successiva ricostruzione, possono essere effettuati solo nel rispetto della volumetria e della sagoma preesistente. Ancora, senza l'autorizzazione della soprintendenza, è vietato il distacco di affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli ed altri ornamenti, che siano esposti o meno alla pubblica vista. Oltre alle preclusioni stabilite dal Codice dei beni culturali, taluni interventi edilizi possono essere vietati anche dai regolamenti comunali.

Tenuto conto delle caratteristiche tecniche degli interventi trainanti e, in particolare, della natura dell'intervento di isolamento termico dell'involucro dell'edificio (c.d. cappotto termico) previsto dall'art. 119, comma 1, del decreto Rilancio, ben può accadere che il proprietario di un immobile vincolato non possa procedere con la realizzazione di tale intervento. In queste ipotesi, per contemperare le esigenze di tutela del patrimonio artistico-culturale e il diritto di ogni contribuente, che integra i presupposti soggettivi e oggettivi prescritti dall'art. 119, di avvalersi delle agevolazioni fiscali in commento, il legislatore ha riconosciuto la spettanza del beneficio anche senza la realizzazione di interventi trainanti. In particolare, nel caso in cui l'edificio è sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsto dal Codice dei beni culturali, o l'intervento è

L'agevolazione in pillole

Presupposti	<ul style="list-style-type: none"> • Immobili vincolati ai sensi del Codice dei beni culturali o dai regolamenti edilizi; • Divieto di interventi trainanti
Interventi ammessi	<ul style="list-style-type: none"> • Riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento • Miglioramento termico dell'edificio (coibentazioni - pavimenti - finestre, comprensive di infissi) • Installazione di pannelli solari • Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale • Acquisto e la posa in opera di schermature solari • Interventi di cui all'art. 16-bis, lett. e) Tuir
Utilizzo beneficio	<ul style="list-style-type: none"> • Detrazione diretta • Cessione credito • Sconto in fattura

vietato dal regolamento edilizio, urbanistico e ambientale, spetta la detrazione maggiorata, 110%, anche in caso di realizzazione di un solo intervento trainato, di cui al comma 2 dell'art. 119, ferma restando la necessità che sia assicurato un miglioramento energetico dell'edificio di almeno due classi o, ove ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica rilasciato ante e post intervento.

Gli interventi trainati. Rispetto agli immobili vincolati gli interventi trainati che consentono l'accesso alle agevolazioni Superbonus sono quelli di riqualificazione energetica indicati dall'art. 14 di n. 63/2013 (c.d. ecobonus), quindi interventi di riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento, di miglioramento termico dell'edificio (coperture, pavimenti, finestre, comprensive di infissi), di acquisto e posa in opera di schermature solari, di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaia a condensazione con efficienza pari a almeno la classe A di prodotto o con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, o con impianti dotati di apparecchi ibridi, nonché interventi di acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti, e interventi di posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione. Anche l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda rientra tra i lavori trainati che consentono di accedere all'agevolazione. Tuttavia, rispetto a tali interventi, si segnala che numerosi regolamenti edilizi vietano l'installazione di pannelli solari nelle abitazioni situate nei centri storici e, dunque, la possibilità di procedere con un intervento siffatto appare sensibilmente limitata.

Inoltre, tenuto conto della formulazione del comma 2 dell'art. 119, come risultante

dalle integrazioni recate dalla Legge di Bilancio 2021, sembra potersi affermare che anche gli interventi finalizzati alla rimozione delle barriere architettoniche e, precisamente, l'installazione di ascensori o montacarichi, o gli interventi tecnologici idonei a favorire la mobilità interna ed esterna effettuati a beneficio delle persone portatrici di handicap o degli ultrasessantacinquenni qualora effettuati su immobili vincolati consentono di accedere alla detrazione del 110% quando la realizzazione congiunta di un intervento trainante sia vietata dal Codice dei beni culturali o dai regolamenti edilizi. I limiti di spesa ammessi in detrazione sono quelli previsti dalle disposizioni che regolamentano i singoli interventi.

I chiarimenti Enea. In merito alla possibilità di accedere alla detrazione del 110% a fronte della realizzazione di soli interventi trainati di efficientamento energetico quando l'immobile è sottoposto a vincoli di tutela, si segnala che Enea, nel corso di un webinar tenuto lo scorso ottobre cui hanno partecipato anche l'Agenzia delle entrate e il Ministero dello sviluppo economico, ha precisato che l'agevolazione compete a condizione che il vincolo interessi l'edificio nel suo complesso. In altre parole, se il vincolo riguarda solo la facciata dell'edificio visibile dall'esterno, ma è possibile effettuare interventi di coibentazione sulle facciate che danno sul cortile interno, o sul tetto, sarà comunque necessario procedere con gli interventi trainanti ammessi, pena il mancato riconoscimento delle agevolazioni da Superbonus. Sul punto, si auspica un chiarimento da parte dell'Agenzia delle entrate posto che, seguendo tale posizione, si potrebbe anche arrivare a concludere che nel caso in cui non è possibile realizzare il cappotto esterno su edifici vincolati, per beneficiare dell'agevolazione da Superbonus, il contribuente

sarà tenuto alla realizzazione del «cappotto interno», ponendo così nel nulla la portata della disposizione in commento.

Nessuna limitazione alla fruizione del beneficio. Con la risposta a interpello n. 595 del 16 dicembre 2020 l'Agenzia delle entrate ha fornito una serie di chiarimenti in merito alla possibilità di accedere

alle agevolazioni Superbonus in caso di interventi trainati realizzati su immobili tutelati ai sensi del Codice dei beni culturali. Oltre ad aver confermato la possibilità di beneficiare della detrazione maggiorata prevista dal comma 1 dell'art. 119 del decreto Rilancio rispetto agli interventi trainati eseguiti su singole unità immobiliari che fanno parte di un condominio tutelato, l'Agenzia delle entrate ha chiarito che la disposizione in commento consente non solo di beneficiare della maggiore detrazione d'imposta, ma anche di avvalersi delle opzioni «sconto in fattura» o «cessione del credito» che, nell'impianto delineato dal legislatore del decreto Rilancio, si pongono quale alternativa all'utilizzo diretto della detrazione. Quanto all'arco temporale, beneficeranno della detrazione del 110% le spese sostenute dal 1 luglio 2020 al 30 giugno 2022.

© Riproduzione riservata

IO
IL MIO
110%
QUOTIDIANO

IN EDICOLA CON

GUIDA GIURIDICA

Italia Oggi

Le nuove regole per **SINDACI** e **REVISORI**

- La revisione contabile al tempo del Covid-19
- Nomina, incompatibilità, indipendenza
- I poteri di controllo del collegio sindacale
- I sindaci nella gestione della crisi d'impresa
- Norme temporanee e continuità aziendale

CON IL TESTO DELLE NORME DI COMPORTAMENTO DEL CNODC

In collaborazione con **TeamSystem**

Disponibile anche sul sito
www.classabbonamenti.com