

Seconde case e spese: tutti i dubbi del superbonus

IMMOBILIARE

La versione in vigore dell'incentivo del 110% lascia domande da chiarire

Necessario esaminare l'effetto dell'attivazione di interventi trainanti

Pagina a cura di
Luca De Stefani

In attesa di conoscere le modifiche, che verranno apportate dal Parlamento in sede di conversione in legge del decreto Rilancio, al superbonus del 110% per l'efficientamento energetico, le misure antisismiche «speciali», i pannelli fotovoltaici e le colonnine di ricarica dei veicoli elettrici, cerchiamo di analizzare quali sono i dubbi che dovranno essere chiariti, in base al testo oggi in vigore (si veda anche la tabella in pagina).

Relativamente ai condomini, come soggetti beneficiari, si fa riferimento sicuramente alle spese relative alle parti comuni condominiali, le quali vanno ripartite tra i beneficiari finali, cioè i condòmini. Non vi sono requisiti particolari per i condòmini. Non rileva neanche la tipologia di unità immobiliari che com-

condaria. Da un'attenta lettura, dovrebbero essere agevolati anche gli uffici o i negozi (singolarmente accatastati o facenti parte di condomini), ma devono essere sempre posseduti da «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni».

Per una persona fisica che ha un appartamento in un condominio, il quale non effettua i lavori «trainanti», l'unica possibilità di beneficiare del superbonus del 110%, però, rimane solo l'isolamento termico della singola unità immobiliare, che deve interessare almeno il 25% della superficie «dell'involucro dell'intero edificio, costituito dall'unione di tutte le unità immobiliari che lo compongono» (Faq Mise del 1 agosto 2016, n. 2.13) e deve portare all'aumento di almeno due classi energetiche dell'edificio o al raggiungimento di quella più alta (condizioni difficili da ottenere isolando solo un'unità).

Secondo l'articolo 119, comma 10 del Dl 34/2020, il superbonus del 110% sul risparmio energetico qualificato dell'articolo 14 del Dl 63/2013, comprensivo dei tre nuovi interventi trainanti, non può essere usufruito «dalle persone fisiche, al di fuori di attività di impresa, arti e professioni, su edifici unifamiliari, diversi da quello adibito ad abitazione principale» (concetto diverso da quello di «prima casa»); questa limitazione, comunque, non vale per il superbonus

pongono l'edificio condominiale.

Se una spesa trainante viene effettuata dal condominio sulle parti comuni condominiali, questa dovrebbe trainare il superbonus del 110% anche per le altre spese non trainanti sulla singola unità immobiliare da parte dei condòmini (si veda in tal senso Il Sole 24 Ore del 1° Giugno e Nt Plus del 29 maggio). Sul tema si auspica un chiarimento da parte delle Entrate, in discontinuità con quanto affermato per il bonus mobili nella circolare 29/E/2013, paragrafo 3.2, secondo la quale l'intervento «sulle parti comuni condominiali» non consente ai singoli condòmini di «acquistare mobili e grandi elettrodomestici da destinare all'arredo della propria unità immobiliare».

L'altra categoria di beneficiari è costituita dalle «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari, salvo quanto previsto al comma 10» dell'articolo 119 del Dl 34/2020.

Se le unità immobiliari fanno parte di edifici con più unità, le persone fisiche possono beneficiare della detrazione anche sulle parti comuni (anche se non condominiali, ma di un unico proprietario e senza la presenza di un condominio). Inoltre, anche in questo caso (come per i condòmini), le suddette «unità immobiliari» (diverse dagli edifici unifamiliari) possono essere di qualunque tipologia, come ad esempio gli appartamenti che sono abitazione se-

dei 110% sugli interventi antisismici o sulle installazioni di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo.

Invece, si applica indirettamente anche per la detrazione del 110% sulle colonnine di ricarica, in quanto per beneficiarne è necessario usufruire «congiuntamente ad almeno uno» dei superbonus sui tre nuovi interventi dell'ecobonus, ma questi non sono ammessi sugli «edifici unifamiliari, diversi da quello adibito ad abitazione principale», pertanto, non è ammesso neanche l'incentivo al 110% sulle colonnine. Per il 110% sull'efficientamento e sulle colonnine, quindi, sono esclusi i lavori eseguiti da persone fisiche su «edifici unifamiliari» adibiti ad abitazioni secondarie.

Invece, queste persone fisiche su «edifici unifamiliari» adibiti ad abitazioni secondarie, nelle zone sismiche 1, 2, 3, possono beneficiare del superbonus del 110% sulle misure antisismiche «speciali», anche se non effettuano uno dei tre interventi trainanti. Una volta che la «persona fisica» ha effettuato l'intervento antisismico beneficiando del 110% sull'edificio unifamiliare (non abitazione principale), può usufruire del superbonus del 110% anche per i pannelli fotovoltaici e i sistemi di accumulo.

I professionisti e le imprese sono esclusi da qualunque detrazione del 110%, tranne nei casi in cui siano condòmini e solo per le parti comuni.