

Gli interventi con superbonus. Rimodulati nella legge di conversione del Dl 34 i limiti di spesa detraibile per gli interventi trainanti. E il Mise stabilisce ulteriori paletti

Tetti di spesa diversificati tra condomìni e villette

Luca De Stefani

I limiti di spesa dei tre nuovi interventi «trainanti» vanno da 30mila a 50mila euro per unità immobiliari per l'isolamento termico, da 15mila a 20mila euro per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti su parti comuni degli edifici di 30mila euro per gli impianti di edifici unifamiliari o case a schiera. La norma prevede un limite autonomo per ogni unità immobiliare, come ad esempio anche le pertinenze (garage o cantine). Contrariamente alla norma, l'agenzia delle Entrate ha spesso sostenuto che il limite massimo della spesa detraibile sia riferito all'unità principale e alle sue pertinenze unitariamente

considerate, anche se «autonomamente accatastate» (risoluzioni 4 giugno 2007, n. 124/E, 12 luglio 2007, 167/E e 29 aprile 2008, n. 181/E; si veda «Il Sole 24 Ore» del 6 novembre 2012, risposta del 22 luglio 2019, n. 293), escludendo che per le pertinenze si possa computare un ulteriore autonomo limite di spesa (risposta all'interrogazione parlamentare 9 novembre 2011, n. 5-05678).

Recentemente, però, questa interpretazione restrittiva sta mutando, in quanto la stessa agenzia, con la risposta 175/2020, ha chiarito che, per le misure antisismiche «speciali», l'ammontare massimo delle spese ammesse alla detrazione, che per la norma è di «96mila euro per unità immobiliare», va «calcolato tenendo conto

anche delle eventuali pertinenze alle unità immobiliari» (superando l'opposto orientamento, sempre sul superbonus, della risposta 62/2019).

Ma anche con riferimento alle detrazioni del 70% o 75% per gli interventi sull'involucro di parti comuni degli edifici condominiali esistenti, dove la norma impone un limite di spesa di 40mila euro «moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio», la circolare del 31 maggio 2019, n. 13/E, pagina 316, ha affermato che l'ammontare massimo delle spese ammesse alla detrazione va calcolato tenendo conto anche delle pertinenze.

Pertanto, ad esempio, nel caso in cui l'edificio sia composto da cinque unità immobiliari e tre pertinenze au-

tonomamente accatastate, la detrazione è calcolata su un importo massimo di spesa di euro 320mila (40.000 euro x 8 unità) da attribuire ai condomini in base ai millesimi di proprietà. Si auspica, quindi, che anche per i nuovi tre interventi trainanti, i limiti di spesa siano calcolati tenendo conto anche delle eventuali pertinenze alle unità immobiliari.

Va anche segnalato (si veda alle pagine 4 e 5) che il Mise sta mettendo a punto due decreti, uno dei quali, in particolare, detta i limiti dell'onerosità dei singoli interventi, intrecciandosi con quelli del Dl 34/2020: ambedue i tetti dovranno quindi essere considerati nel calcolo dell'importo detraibile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA