

Condomini, villette e appartamenti: promossi e bocciati dal superbonus

Pagina a cura di
Cristiano Dell'Oste
Giuseppe Latour

Dimmi che casa hai e ti dirò se ti spetta il superbonus. Bisogna partire dalle caratteristiche dell'edificio, per rispondere alla domanda che si stanno ponendo in questi giorni tutti i proprietari: «Posso ristrutturare casa "a costo zero" grazie al 110%?»

Tra gli oltre 12,1 milioni di edifici residenziali registrati dall'Istat nell'ultimo censimento, i casi più lineari sono quelli delle case "monofamiliari", costituite da un'unica abitazione (circa 6,2 milioni) e dei condomini medio-grandi (circa 600 mila palazzi con più di nove appartamenti).

Nella prima situazione, il proprietario può decidere da solo, dopo aver consultato un tecnico o un'impresa. Con un unico limite, per l'ecobonus al 110%: si può agire al massimo su due case.

Nella seconda ipotesi, invece, bisogna passare dall'assemblea condominiale e votare i lavori sulle parti comuni, a meno che nell'edificio non ci sia qualche appartamento dotato di impianti autonomi e accesso indipendente all'esterno: il suo possessore, infatti, potrebbe anche muoversi da solo. Ma in tutti gli altri casi i lavori di efficientamento al 110% nei singoli alloggi possono andare solo a rimorchio di interventi condominiali.

Ad esempio, si può avere il superbonus sul cambio delle finestre nei singoli appartamenti, ma solo se si fanno interventi di miglioramento energetico su tutto il condominio (cappotto termico e/o impianto), con un salto di due classi di pagella energetica. E tutte le spese per le finestre vanno pagate tra inizio e fine dei lavori condominiali.

Decisioni e cautele in condominio

Il decreto Agosto (Dl 104/2020) ha previsto un quorum facilitato per deliberare i lavori, con la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno 1/3 dei millesimi. Ma la pratica va ben gestita dall'amministratore. Due avvertenze, tra le tante:

1. se nell'edificio ci sono molti uffici, negozi e studi professionali - tanto che la loro superficie supera il 50% del totale - i possessori di queste unità non avranno il superbonus; in questi casi, meglio valutare altre agevolazioni, come il bonus facciate del 90% (che ha procedure più semplici ma al momento scade a fine 2020);

2. attenzione, perché il diritto di cedere il credito d'imposta spetta sempre ai singoli condomini. Detto diversamente: se l'impresa fa un preventivo legato allo sconto in fattura del bonus, l'assemblea non può "impegnare" gli assenti.

Palazzine e villette

Ci sono poi gli edifici che ricadono nella zona grigia: 2,8 milioni di case con due "interni" (cioè unità residenziali accatastate separatamente) e 2,4 milioni di edifici con un numero di interni da tre a otto.

Proprio questi immobili rischiano, molto spesso, di restare impigliati tra norme e circolari. Perché il superbonus, interrompendo una prassi storica delle Entrate, non potrà essere applicato agli edifici con più unità e un unico proprietario.

Stesso discorso se le unità in questione sono in comproprietà: una situazione molto comune tra eredi. In questi casi si potrebbe valutare di sciogliere la comunione, diventando proprietari di unità separate e costituendo così un condominio. Sempre che in questi immobili non siano presenti unità che rispettino i requisiti dell'autonomia funzionale: per loro la via del 110% è spianata.

Edifici vincolati

Infine, c'è il caso (tutt'altro che infrequente) degli immobili vincolati, perché magari sono all'interno di un borgo storico o di un parco nazionale. Per loro gli interventi trainanti sono, di fatto, esclusi. Resta, però, la possibilità di agire attraverso gli interventi trainati di impatto minore (come la sostituzione di infissi), incassando comunque il 10 per cento. Con un limite severo: vanno rispettate le regole del miglioramento di classe energetica. Un principio identico vale in caso di divieto da parte dei regolamenti comunali per gli interventi trainanti.

Le case di pregio (categorie A/1, A/8 e A/9), invece, non sono mai agevolate.

Gli aspetti finanziari

Una volta capito "se" si ha diritto al superbonus, bisogna valutare "quali" lavori realizzare. Qui serve



Lavori «al traino». L'installazione di pannelli fotovoltaici è un intervento abbinabile al superbonus sia nella versione "eco" sia in quella sismabonus

LE OTTO SITUAZIONI TIPO

- 1 ALLOGGIO IN CONDOMINIO**
L'intervento comincia dalle parti comuni
Edificio composto da più appartamenti, con accesso scale in comune.
 - Nel "caso classico" del condominio, il superbonus del 110% può riguardare due grandi categorie di lavori, da deliberare ed eseguire sulle parti comuni: a) **miglioramento energetico** (coibentazione e/o cambio dell'impianto centralizzato di riscaldamento). Bisogna aumentare di **due classi energetiche** la pagella dell'edificio; b) **messa in sicurezza antisismica**. L'edificio deve trovarsi in **zona sismica 1, 2 o 3**.
 - I condomini possono eseguire lavori "trainati" **nelle singole unità**, come il cambio delle finestre abbinato al superbonus energetico. Le spese dei lavori "trainati" devono essere sostenute tra l'inizio e la fine dei lavori "trainanti".
 - Detraggono anche i possessori di **sole pertinenze o unità non abitative**, ma si veda il caso 7.
- 2 ALLOGGIO «INDIPENDENTE»**
Due requisiti per l'agevolazione
Loft collocato in un condominio ma indipendente dagli altri alloggi
 - L'agenzia delle Entrate indica le **single unità** funzionalmente indipendenti come uno dei casi di applicazione del superbonus. Ci sono, però, dei requisiti da rispettare.
 - Il primo requisito per considerarla tale è che sia dotata di **impianti** per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di **proprietà esclusiva**.
 - L'altro paioletto da rispettare riguarda l'**accesso su strada**: l'unità deve avere un accesso **indipendente** non comune ad altre unità, «chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva».
 - Se questi due requisiti sono rispettati non ha rilevanza il fatto che il loft faccia fisicamente parte di un **condominio**.
- 3 CASA UNIFAMILIARE**
Per le comproprietà attenzione alle spese
Edificio composto da una sola unità immobiliare residenziale (posseduta da un unico proprietario o in comproprietà), con eventuali pertinenze
 - È il caso più semplice, perché ci si trova di fatto nella stessa situazione di un'unità **indipendente** ma senza necessità di effettuare le verifiche sui requisiti.
 - Essenziale che l'unità sia **unica**, altrimenti si ricade in un caso diverso (caso 4).
 - Qualora ci sia una **comproprietà**, bisognerà fare attenzione ai **tetti di spesa**. Ad esempio, nel caso in cui due comproprietari di un edificio unifamiliare sostengano spese per **interventi** di isolamento termico delle superfici opache (limite: 50 mila euro) e di sostituzione dell'impianto di climatizzazione (limite: 30 mila euro), avranno diritto a una detrazione calcolata su 50 mila euro, da ripartire in base alle spese **sostenute**.
- 4 CASA CON PIÙ UNITÀ**
Unico proprietario escluso dal 110%
Edificio costituito da più unità immobiliari accatastate separatamente (villa, bifamiliare, eccetera)
 - Per il superbonus non vale la prassi storica delle Entrate: se c'è un **edificio** composto da più unità, ma posseduto da un **unico proprietario**, non si ha diritto al 110% per lavori sulle parti comuni, a meno che siano "indipendenti" (con le caratteristiche del caso 2)
 - Se le diverse unità che compongono l'edificio appartengono a **proprietari diversi**, si ricade nel caso del condominio (caso 1) e si può avere il superbonus: anche se si tratta di una villa con due unità, una appartenente al marito e l'altra alla moglie, di fatto abitata dalla stessa famiglia.
 - Se le diverse unità sono in **comproprietà tra diversi soggetti** (ad esempio, due fratelli che hanno ereditato una casa con due unità), non si ha diritto al superbonus.
- 5 VILLETTA A SCHIERA**
Si al 110% con impianti e accesso autonomo
Unità abitative indipendenti affiancate le une alle altre, eventualmente con tetto in comune
 - Le villette a schiera nella maggior parte dei casi ricadono nella situazione dell'**alloggio indipendente** descritto al caso 2: quindi, il possessore può sfruttare il superbonus del 110% nella versione eco (se migliora di due classi la pagella energetica della villetta) o nella versione
- 6 RUDERE DA RISTRUTTURARE**
Attenzione agli edifici senza riscaldamento
Immobile attualmente non utilizzato, in stato più o meno buono di conservazione, costituito da una o più unità
 - Il superbonus può essere usato anche per recuperare la classica "**casa di campagna**" attualmente non abitata. Attenzione, però, ai limiti.
 - Il sismabonus del 110% richiede che l'edificio sia in **zona sismica 1, 2 o 3**.
 - Il 110% in versione "eco"
- 7 IMMOBILE NON ABITATIVO**
Decisiva la superficie di uffici e negozi
Ufficio, negozio, laboratorio o altra unità immobiliare inserita in un condominio o indipendente
 - Se nel condominio la **superficie delle unità residenziali è superiore al 50%**, per i lavori su parti comuni hanno il superbonus anche i possessori delle unità non abitative, altrimenti detraggono solo i possessori degli alloggi.
 - I lavori "trainati" eseguiti nelle
- 8 IMMOBILE VINCOLATO**
Esclusione evitabile per i lavori trainati
Edificio collocato in un borgo storico e sottoposto a vincoli
 - Un fabbricato **vincolato** ha spazi più ristretti per ottenere il 110%, ma non è escluso dal superbonus.
 - Le regole speciali valgono nel caso in cui l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal Codice dei **beni culturali** e del **paesaggio** o qualora gli interventi trainanti siano **vietati** dai regolamenti

il supporto di un tecnico per decidere se puntare su sisma o ecobonus al 110%, e con quale spesa.

A questo punto si potrà aprire il capitolo finanziario; quello che, rispetto al passato, porterà le innovazioni maggiori. Il quadro si sta chiarendo in questi giorni, ma al centro della scena, molto probabilmente, ci sarà la cessione del credito alle banche. Valutando il costo di questa operazione, che per molti rappresenterà la prima scelta, si potranno pesare le alternative. Alcune imprese offriranno di certo lo sconto diretto in fattura. Mentre a qualche contribuente a reddito alto potrebbe addirittura convenire incamerare il tesoro delle detrazioni al 110%. E non pagare l'Irpef (o quasi) per cinque anni.

© R PRODUZIONE RISERVATA

sisma; in entrambi i casi, può agire da solo.

- In alcuni casi, però, le villette a schiera potrebbero non avere i requisiti per essere considerate **"indipendenti"**, ad esempio perché l'**accesso all'esterno** non è autonomo: in queste situazioni, a seconda dell'assetto proprietario, si può ricadere nel caso 1 (**condominio**) o nel caso 4 (edificio con **unico proprietario**).

riciede che l'edificio sia dotato di un **impianto di riscaldamento** (a certe condizioni anche camini e stufe possono esserlo ma va valutato caso per caso).

- Va stimato bene il **budget**: alcune delle spese necessarie al ripristino dell'edificio potrebbero non avere il 110% ma **altre detrazioni minori**.

- A seconda del tipo di edificio, vanno rispettate anche le regole e i limiti dei casi 3 e 4.

Singole unità non residenziali del condominio (ad esempio, un negozio) non hanno mai il 110%.

- I lavori su immobili non abitativi indipendenti (ad esempio, un piccolo capannone) non hanno mai il superbonus.
- In caso di lavori su parti comuni, il superbonus spetta anche ai **proprietari delle sole pertinenze** del condominio (ad esempio, i box auto) se hanno sostenuto la spesa.

edilizi, urbanistici e ambientali.

- In queste situazioni il 110% sarà applicabile a tutti gli **interventi trainati**, anche senza fare i trainanti (come il cappotto termico), ma sarà necessario **migliorare** la classe energetica.

- Ad esempio, il superbonus potrà essere chiesto per la sostituzione di **infissi**, purché sia certificato il miglioramento.