

Per negozi, capannoni e uffici lo sconto è (quasi) escluso

Grandi limiti. Anzi, di fatto quasi un'esclusione. È quella che riguarda negozi, capannoni e uffici rispetto al superbonus e che, leggendo le norme, è andata molto oltre le previsioni di legge.

Le persone fisiche, le imprese e i professionisti che detengono un'unità immobiliare non residenziale (come ad esempio un ufficio, un magazzino o un capannone), costituente un edificio (il quale, quindi, è composto da un'unica unità immobiliare), non possono beneficiare del superbonus del 110 per cento.

Se questa un'unità immobiliare non residenziale è «all'interno» di un edificio condominiale, invece, possono beneficiare del superbonus del 110% solo per i lavori sulle parti comuni condominiali («trainanti» o «trainati»), a patto che il condominio sia prevalentemente residenziale (cioè con «superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio» superiore al 50%).

Si arriva a questa conclusione, in parte contraria alla norma, analizzando la lista degli immobili age-

volati, contenuta nella circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 2.

Negozi, uffici e capannoni

In questa lista, si parla sempre di destinazione residenziale, ma questa condizione, però, non è richiesta dall'articolo 119 del decreto Rilancio, il quale non vieta (almeno fino ad un «numero massimo di due unità immobiliari») il superbonus del 110%, ad esempio, alle persone fisiche (al di fuori dell'eventuale ambito d'impresa o professionale), per l'isolamento termico (intervento «trainante») di edifici costituiti da un'unica unità immobiliare non residenziale, come ad esempio i capannoni, gli uffici, i negozi, i magazzini che costituiscono un edificio con un'unica unità immobiliare. Nella norma, infatti, il termine «residenziale» è contenuto solo per gli Iacp, relativamente agli immobili «adibiti ad edilizia residenziale pubblica».

Edifici condominiali

Per l'agenzia delle Entrate, poi, gli uffici, i negozi o i magazzini «all'interno di edifici in condominio»

50%

IL LIMITE

Se le unità residenziali sono più del 50%, cambiano le regole di fruizione del superbonus anche per le unità che non siano residenziali: lo ha stabilito la circolare 24/E

possono beneficiare del superbonus del 110% (anche se posseduti da imprese o professionisti), solo per gli interventi, «trainanti» e «trainati», sulle parti comuni di condomini prevalentemente residenziali (cioè se la «superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio» è superiore al 50%, circolare delle Entrate 24/E/2020, paragrafo 2), mentre non sono agevolati per nulla per i lavori effettuati direttamente sugli stessi.

Anche in questi due casi, l'interpretazione è contraria alla norma. Relativamente ai lavori sul singolo ufficio o negozio, infatti, per l'articolo 119, commi 1 e 9, del DL 34/2020, le «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni», possono effettuare, ad esempio, l'isolamento termico di qualunque «unità immobiliare» (senza alcun limite di destinazione d'uso), prestando attenzione, naturalmente, a coinvolgere almeno il 25% «della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio medesimo» e a migliorare di due classi energetiche l'intero edificio (cioè l'in-

tero condominio), situazione non impossibile nei piccoli condomini (come confermato dalla una faq pubblicata nel sito internet delle Entrate).

La norma non pone limiti neanche ai lavori agevolati al 110% (ad esempio, l'isolamento termico o il rifacimento dell'impianto centralizzato di riscaldamento) sulle parti comuni condominiali di edifici completamente non residenziali (ad esempio, in un condominio direzionale costituito esclusivamente da uffici e negozi), anche se le singole unità immobiliari sono possedute da imprese o professionisti (si veda il Sole 24 Ore del 3 settembre 2020).

Antisismico

Per le Entrate, il limite della destinazione residenziale non riguarda solo l'ecobonus «trainante» o «trainato», ma anche gli in-

Per le Entrate il requisito della destinazione residenziale vale anche per le opere antisismiche al 110%

terventi antisismici al 110%, che, invece, in base alla normativa originaria, consentono le detrazioni Irpef e Ires del 50-70-75-80-85% anche per gli immobili adibiti ad «attività produttive». Nel paragrafo 2.1.4 della circolare 24/E/2020, infatti, viene detto che «per espressa previsione normativa, gli interventi antisismici possono essere effettuati su tutte le unità abitative, anche in numero superiore alle due unità, in quanto l'unico requisito richiesto è che tali unità si trovino nelle zone sismiche 1, 2 e 3».

In realtà, è vero che l'articolo 119, commi 4 e 9, del DL 34/2020, consente il sisma bonus anche per un «numero superiore alle due unità», ma non pone alcun limite di destinazione d'uso agli immobili interessati dall'intervento (si veda il Sole 24 Ore del 9 agosto e 2 settembre 2020), i quali possono essere adibiti anche ad «attività produttive», cioè quelle «in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali o non commerciali» (circolare 29/E/2013, per il sisma bonus originario).