

**IL SUPERBONUS DEL 110% - E  
Il perimetro delle opere**

L'agenzia delle Entrate interviene con la risoluzione 60/E per chiarire il trattamento diverso per parti comuni e immobili singoli. Fotovoltaico

# Superbonus, solo gli interventi su singole unità bruciano il limite

**Saverio Fossati  
Giuseppe Latour**

**S**olo gli interventi sulle singole unità, anche trainati, bruciano il tetto per il superbonus. Mentre i lavori sulle parti comuni restano fuori dal limite di due unità. È il chiarimento più rilevante inserito dall'agenzia delle Entrate nella risoluzione 60/E, pubblicata ieri. Un documento nel quale arrivano diverse precisazioni in materia di 110%.

L'approfondimento delle Entrate parte da un caso che, in questi giorni, si sta verificando di frequente. Un condominio composto da quattro unità immobiliari, in assenza di un amministratore, sta programmando una serie di interventi (parecchio nutrita) che intendono effettuare utilizzando il superbonus. La richiesta per l'agenzia, allora, è avere una serie di chiarimenti su tetti di spesa e modalità di riparto delle detrazioni.

Vengono, così, aggiunti diversi tasselli importanti alla costruzione del 110 per cento. In generale, viene ribadito che il tetto di spesa si calcola sommando i limiti dei singoli interventi. In caso di lavori realizzati su parti comuni di edifici in condominio, per i quali il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, si calcola prima un plafond complessivo, relativo all'intero edificio.

«Ciascun condomino - dicono le Entrate - potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili». In questo modo potrà ottenere una detrazione «anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare».

## **Due unità al massimo**

Proprio sulle due unità arriva, però, l'indicazione più interessante. Qui le Entrate chiariscono che, «in caso di interventi trainati finalizzati al risparmio energetico realizzati sulle singole unità immobiliari, il superbonus spetta per le spese sostenute per interventi realizzati su un massimo di

due unità immobiliari».

Per le spese sostenute per gli interventi realizzati sulle parti comuni del condominio, è possibile fruire del 110% «indipendentemente dal numero delle unità immobiliari possedute all'interno del condominio». Le parti comuni, quindi, non bruciano il plafond di due unità.

Molto innovativo il passaggio relativo al fotovoltaico. Qui l'agenzia spiega che la circolare 24/ aveva limitato la spesa a 48mila euro, sia per l'installazione degli impianti solari fotovoltaici che dei sistemi di accumulo integrati in questi impianti. Questo chiarimento «è da intendersi superato a seguito del parere fornito dal ministero dello Sviluppo economico», dicono le Entrate.

Dal Mise, infatti, hanno spiegato che «il predetto limite di spesa di 48mila euro vada distintamente riferito agli interventi di installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti». In pratica, questi due tetti si possono sommare, mettendo insieme l'impianto e il relativo sistema di accumulo integrato.

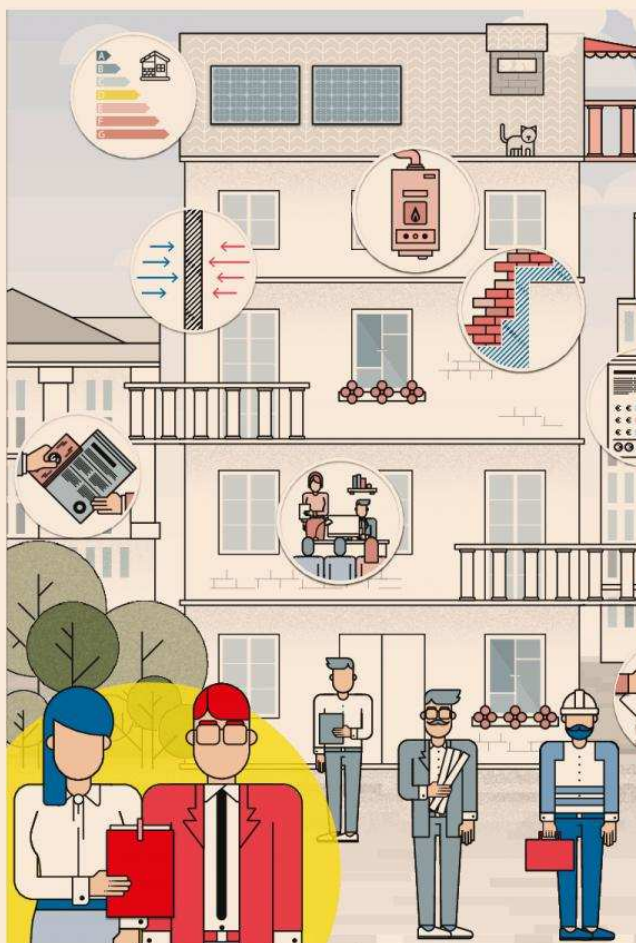
## **Le finestre**

Qualche riga è dedicata anche alla questione del limite di spesa per il rifacimento delle finestre, tipico lavoro "trainato" che interessa milioni di proprietari di appartamenti in condominio. Per le Entrate il limite massimo di detrazione (non si fa cenno ai limiti di spesa) è di 60mila euro per immobile.

Le Entrate sposano quindi la linea del riferimento al solo tetto di detrazione citato dalla circolare 19/E/2020, che però è dedicata alla dichiarazione dei redditi 2020 e quindi alla detrazione del 65 per cento, l'ecobonus: «Per interventi sull'involucro di edifici esistenti di cui all'art. 1, comma 345, della legge n. 296 del 2006, la detrazione, pari al 65 per cento delle spese sostenute, spetta nel limite di euro 60.000 per ciascun immobile». Il Dl 34/2020, però, innalza dal 65% al 110% la detrazione indicata dal Dl 63/2013, articolo 14. Rimangono, quindi, parecchi dubbi, su questi limiti di spesa.



**L'appuntamento**  
Proseguono gli approfondimenti che due volte alla settimana (il martedì e il venerdì) saranno dedicati ad analizzare casi concreti legati all'applicazione del nuovo superbonus



**BONUS SOLO PER LA MANUTENZIONE**

## Disabili, ascensori senza cessione

**Giulio Bisso**

**A**scensori da costruire negli edifici esistenti senza la cessione del credito o lo sconto in fattura. L'articolo 121, comma 2 del decreto rilancio applica le agevolazioni solo agli interventi di recupero edilizio di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b), del Dpr 917/86, testo unico delle imposte sui redditi.

Ne restano fuori anche gli ascensori, se non preesistenti.

**Senza richiamo non c'è cessione**  
È l'effetto dell'assenza del richiamo, tra gli interventi ammessi, delle opere descritte alla lettera e), finalizzati «alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la

robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 1042».

Le spese di manutenzione degli impianti esistenti, sia ordinaria che straordinaria, che la loro sostituzione, è invece ricompresa nelle lettere "a" dello stesso articolo, interventi di cui «alle lett. a) b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380», in quanto effettuati sulle parti comuni esistenti di edificio residenziale di cui all'articolo 117 del codice civile.

**Manutenzione, innovazione no**  
È situazione normale, quando si deve costruire un ascensore in edi-

ficio che ne sia primo interessato si mino un condominio l'impianto che, ir nuova, non può interventi di manutenzione dell'edificio.

Il beneficio sarà messo per la sostituzione obsoleto, il vento è ricomprensione straordinaria. Evidente la dissona disabile, che dotato di ascensore la detrazione questo, circa il 35 prezzo - detrazione lizzata - rispettivamente disabile, che l'ascensore in edificio, e deve pagare per poi detrarre il 5

**Nella risoluzione sono indicati anche i limiti di spesa per i vari interventi del superbonus**

© RIPRODUZIONE RISERVATA