

## I CHIARIMENTI DELLE ENTRATE

# Beneficio anche su singola unità

**Luca De Stefani**

L'agenzia delle Entrate ha confermato che, ai fini del 110%, per «edificio» deve intendersi l'intero palazzo o condominio e non la singola unità immobiliare che ne fa parte. Il chiarimento è contenuto in una Faq pubblicata nel sito dell'agenzia, oltre che nella risposta del 24 settembre 2020, numero 408. Nella faq, è stato chiesto se il superbonus 110% spetti solo se gli interventi di isolamento termico (ad esempio cappotto termico) siano realizzati sull'intero edificio in condominio oppure se possa spettare anche a chi intende posare il cappotto termico all'interno delle singole unità abitative. L'agenzia ha concesso il beneficio anche nella seconda ipotesi, precisando però che l'isolamento termico debba coinvolgere almeno il 25% «della superficie disperdente lorda complessi-

va dell'edificio medesimo e comporti il miglioramento di due classi energetiche dell'intero edificio». Quindi, la singola unità (prescindendo da eventuali approvazioni assembleari necessarie) dovrebbe effettuare un intervento che soddisfi entrambi i requisiti. Anche nella risposta numero 408, è stato detto che è possibile accedere alla detrazione per gli interventi autorizzati dall'assemblea condominiale, che interessano la parte dell'involucro dell'edificio che riguarda una unità abitativa. Si potrà fare riferimento alla «superficie lorda complessiva disperdente dell'unità immobiliare oggetto di intervento», solo in presenza di unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi (come nel caso dei cosiddetti condomini orizzontali) (faq delle Entrate). Quanto a quelli

verticali, se un condominio verticale costituito da più di 3 o 4 unità immobiliari non avvii l'iniziativa per il superbonus sulle parti comuni, risulta difficile beneficiare dell'agevolazione per i lavori sulle singole unità immobiliari. La conferma è contenuta anche nella faq 15 della Guida delle Entrate del 24 luglio 2020, dove è stato chiesto se sia possibile beneficiare del superbonus per la semplice sostituzione delle finestre comprensive di infissi di un appartamento in condominio. Nella risposta l'agenzia non ha preso in considerazione l'isolamento termico del singolo appartamento, ma ha richiesto che il cambio delle finestre sia effettuato congiuntamente ad uno degli interventi «trainanti» effettuati dal condominio. Dello stesso tenore la faq 16, riguardante la sostituzione della caldaia di un appartamento in condominio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA