

IL SUPERBONUS DEL 110% - 14

L'anteprima di Speciale Telefisco

La risposta dell'agenzia delle Entrate riguarda gli investimenti effettuati su parti vanno considerate tutte le tipologie di unità per arrivare a calcolare la spesa mas

Superbonus, le pertinenze aumentano i limiti di spesa

Luca De Stefani
Gian Paolo Tosoni

Quando gli interventi per il superbonus del 110% sono effettuati su parti comuni, la norma prevede che il relativo limite di spesa sia moltiplicato per il «numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio». Pertanto, il calcolo del limite massimo applicabile a questi lavori condominiali va effettuato tenendo conto anche delle pertinenze.

Se il condominio, ad esempio, è composto da quattro unità abitative e quattro pertinenze, la spesa massima ammissibile per i lavori sulle parti comuni si calcola considerando tutte e otto le unità (abitazioni e pertinenze). È questa una delle molterisposte dell'agenzia delle Entrate ai quesiti dello speciale Telefisco dedicato al superbonus 110%, in programma oggi.

L'agenzia ha anche chiarito che, se tutti i lavori sono affidati ad un'unica impresa, che fattura l'intero intervento con acconti e saldi, per dimostrare che l'intervento trainato (ad esempio, per il fotovoltaico, la caldaia o le finestre), sia stato «svolto tra l'inizio e la fine lavori» di quello «trainante» (ad esempio, l'isolamento termico), «è sufficiente l'attestazione da parte dell'impresa che ha eseguito i lavori».

La rilevanza delle pertinenze ai fini del calcolo dei limiti massimi di spesa per il superbonus del 110% sulle parti comuni condominiali vale anche per l'ecobonus non al 110% e per il sismabonus, spettanti per gli «interventi realizzati sulle parti comuni» (in questi casi, di edifici non necessariamente condominiali), in quanto le relative norme prevedono che i vari limiti siano moltiplicati «per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio».

Il chiarimento è conforme con la risposta del 10 giugno 2020, n. 175, con la quale l'agenzia delle Entrate ha chiarito che per le misure antisismiche «speciali» del 70% o 75%, realizzate su «parti comuni di edifici condominiali» (articolo 16, comma 1-quinquies, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63), l'am-

montare massimo delle spese ammesse alla detrazione (che, per la norma, è di 96mila euro «moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio»), deve essere «calcolato tenendo conto anche delle eventuali pertinenze alle unità immobiliari».

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 il 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, a pagina 316, ha affermato che l'ammontare massimo delle spese ammesse alla detrazione vada calcolato tenendo conto anche delle eventuali pertinenze alle unità immobiliari.

Invece, per i lavori non sulle parti comuni, le risposte del 19 febbraio 2019, n. 62 (sismabonus) e 29 settembre 2020, n. 419 (ecobonus e sismabonus), hanno confermato, come la prassi precedente, che se l'edificio è costituito esclusivamente da un'unità abitativa e dalle relative pertinenze, non sono ravvisabili elementi dell'edificio qualificabili come «parti comuni», pertanto, «gli interventi realizzati sulle pertinenze non godono di un autonomo limite di spesa».

Invece, con riferimento all'effetto temporale relativamente ai lavori trainati che devono essere realizzati all'interno dell'arco temporale nel quale sono eseguiti quelli trainanti si è posto il problema dei lavori svolti unitariamente dalla medesima impresa.

Infatti, di fronte al caso in cui i lavori relativi agli interventi (pannelli fotovoltaici, caldaia ed infissi), siano effettuati congiuntamente, viene precisato che, al fine di provare che il requisito temporale è soddisfatto, è sufficiente l'attestazione da parte dell'impresa che ha eseguito i lavori. Si deve ritenere che la semplificazione consistente nella dichiarazione dell'impresa debba coincidere anche con il relativo pagamento della spesa, in quanto relativamente alle persone fisiche il presupposto per beneficiare della detrazione è l'avvenuto pagamento della 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



I MEZZI DI PROVA

Lavori trainati, basta l'attestazione

Le risposte delle Entrate

Iniziamo la pubblicazione delle risposte dell'agenzia delle Entrate ai quesiti dei lettori e degli esperti del Sole 24 Ore in materia di superbonus. Sul giornale di domani saranno pubblicate altre risposte.

Il principio vale anche per il risparmio energetico qualificato e per i lavori anti sismici al 70/75%

1

Pertinenze da conteggiare
Per quanto concerne la determinazione della spesa massima agevolabile per specifico intervento, laddove è previsto il calcolo in base al numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio residenziale condominiale, stante il tenore della circolare n. 24/E/2020 e i precedenti di prassi, si ritiene che debbano

essere considerate anche le pertinenze delle abitazioni: ad esempio, cinque abitazioni e tre box pertinenziali consentono di considerare un totale di otto unità immobiliari su cui calcolare la spesa. Questa impostazione è corretta?

Sì, si ritiene che, conformemente a quanto previsto per l'ecobonus e per il sismabonus spettante per interventi realizzati sulle parti comuni, anche ai fini dell'applicazione del superbonus, nel caso in cui l'ammontare massimo di spesa agevolabile sia determinato in base al numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio oggetto di interventi, il calcolo vada effettuato tenendo conto anche delle pertinenze.

In sostanza, in un edificio in condominio con quattro unità

abitative e quattro pertinenze, il calcolo della spesa massima ammissibile è fatto moltiplicando per otto.

2

Come provare gli interventi

Con quale documento si può dimostrare che il lavoro trainato (ad esempio, i pannelli fotovoltaici, caldaia e infissi) è stato svolto tra l'inizio e la fine lavori del lavoro trainante (ad esempio, il cappotto) se il complesso dei lavori è affidato ad una unica impresa che fattura l'intero intervento con acconti e saldi? Basta un'attestazione dell'azienda? Sì, è sufficiente l'attestazione da parte dell'impresa che ha eseguito i lavori.

© RIPRODUZIONE RISERVATA