

undefined

Superbonus, le unità di lusso si contano nel plafond di spesa

AGENZIA ENTRATE
LE RISPOSTE SUL 110%


Rilevante anche il box purché nello stesso edificio oggetto dei lavori

Opere trainanti anche se eseguite solo sulle pertinenze

Luca De Stefani

Per il calcolo dell'ammontare massimo delle spese ammesse al superbonus del 110% per gli interventi sulle parti comuni condominiali vanno conteggiate anche le abitazioni di lusso in categoria A/1, oltre che, per i condomini con superficie residenziale superiore al 50%, i negozi e gli uffici. È questo uno dei chiarimenti della circolare 23 dicembre 2020, n. 30/E, con la quale l'agenzia delle Entrate ha chiarito anche che, dopo aver effettuato interventi trainanti sulle parti comuni condominiali, è possibile effettuare quelli trainati anche solo sulle pertinenze, senza dover interessare l'appartamento principale. Nella circolare sono state inserite alcune risposte date dall'agenzia delle Entrate in occasione dello speciale Telefisco dedicato al 110 per cento.

Lavori su parti comuni

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 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 più pertinenze (risposte nn. 1 e 11 date dall'agenzia delle Entrate a Telefisco 2020 sul 110%).

Nella risposta 4.4.4 della circolare 23 dicembre 2020, n. 30/E, l'agenzia, però, ha precisato che non rilevano a questi fini «le pertinenze collocate in un edificio diverso da quello og-

getto degli interventi».

Ha chiarito anche che, ai fini di questo calcolo, debbono essere considerate anche le unità immobiliari di categoria A/1 presenti nell'edificio. Inoltre, se gli interventi sulle parti comuni sono realizzati su condomini con superficie residenziale superiore al 50%, vanno conteggiate anche le unità immobiliari non residenziali (ad esempio strumentali o merce).

Le pertinenze rilevano indipendentemente se siano servite o meno dall'impianto termico. Pertanto, ad esempio, in caso di un intervento sull'impianto termico centralizzato concorrono alla determinazione della

spesa massima ammissibile anche le pertinenze non servite dall'impianto termico (risposta 4.4.5).

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) (risposta 175/2020).

Va ricordato, infine, che per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, le opere edili sulle parti comuni di edificio sono oggetto di un'autonoma previsione agevolativa rispetto ai lavori di recupero delle singole abitazioni dell'edificio. Ciò accade anche per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, come ad esempio per il sismabonus sulle parti comuni, dove spetta un'autonomia limite di spesa, in aggiunta a quello per le misure antisismiche sulle singole unità immobiliari (circolare 7/E/2018, risulazioni 206/E/2007, 19/E/2008).

Lavori trainanti

Se un intervento trainante, agevolato al 110%, viene effettuato su un edificio residenziale unifamiliare ovvero su un'unità immobiliare residenziale (di edifici plurifamiliari) funzionalmente indipendente e con uno o più accessi autonomi, è possibile beneficiare del superbonus del 110% per un intervento trainante anche se eseguito solo su una pertinenza e indipendentemente dalla circostanza che l'intervento interessi anche il relativo edificio residenziale principale (circolare 23 dicembre 2020, n. 30/E, risposta 4.1.1).

La circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 2, aveva già chiarito che in caso di interventi realizzati sulle parti comuni di condomini, la detrazione potesse spettare anche ai possessori o ai detentori di sole pertinenze (come, ad esempio, box o cantine) che sostengono la spesa relativa a tali interventi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA
CHIARIMENTI DELLA CIRCOLARE...
1
UNITÀ «COLLABENTI»
L'agevolazione se c'è impianto di riscaldamento

Immobili residenziali
Semaforo verde alla fruizione del 110%, tanto nella versione «ecobonus» che in quella «sismabonus», per le unità immobiliari iscritte nella categoria catastale F/2 (quasi tutte le unità collabenti). Richiamando quanto già chiarito dalla circolare 19/E/2020 per le detrazioni di cui agli articoli 14 e 16 del Dl 63/2013, la circolare 30/E conferma che si tratta di fabbricati «già esistenti» e, quindi, agevolabili, diversamente da quanto accade con la categoria F/3 (immobili in costruzione). Per fruire del superbonus, occorre rispettare la condizione che al termine dei lavori l'immobile l'unità immobiliare rientri in una categoria catastale residenziale (anche pertinenziale) diversa da A/1, A/8 e A/9. Ai fini dell'ecobonus (anche maggiorato al 110%), l'impianto di riscaldamento deve prestare, anche se non funzionante, e rispondere alle caratteristiche tecniche di cui al Dlgs 192/2005.

2
PAGAMENTI
Stop alla cessione del credito per il condomino moroso

Il diritto non matura
Nessuna cessione del credito a favore del condomino moroso. In condominio l'amministratore deve comunicare all'agenzia delle Entrate le cessioni dei crediti corrispondenti alle detrazioni, esclusivamente per un ammontare proporzionato al rapporto tra quanto versato da ciascun condomino e quanto dovuto dal condomino stesso. Se il condomino ha manifestato l'intenzione di cedere il credito a terzi, diversi dai fornitori, l'amministratore dovrà comunicare l'opzione per la cessione del credito solo se il condomino ha versato al condominio quanto a lui imputato e, in caso di versamenti parziali, solo in proporzione a quanto pagato rispetto al dovuto. Nel caso di condomino moroso, quindi, l'amministratore non dovrà comunicare nessun dato. Non c'è diritto alla detrazione, non avendo versato le quote condominiali.

5
SOLARE
Fotovoltaico/1, il potenziamento può essere intervento trainato

I limiti da rispettare
Il quesito rivolto dall'agenzia delle Entrate in materia di fotovoltaico riguarda il caso di un edificio dove è già presente un impianto fotovoltaico da 3 kW, che fruisce del conto energia. Ci si chiede cosa avvenga se sul medesimo edificio venga effettuato un intervento ammesso al superbonus di rifacimento del cappotto termico. In queste situazioni è possibile anche trainare un intervento di potenziamento dell'impianto fotovoltaico esistente? La risposta delle Entrate è positiva. Ma sempre nel rispetto delle condizioni e dei limiti stabiliti in materia di 110% (ad esempio, in materia di requisiti gli interventi trainanti e di salto di classe) e ferma restando l'impossibilità per la quota parte di impianto potenziato di accedere a qualunque altro beneficio.

6
I TETTI
Fotovoltaico/2, il limite di kW cambia a seconda dell'utilizzo

Caratteristiche mobili
Un altro quesito esamina il caso di condomino che effettua un intervento trainante che consente il miglioramento di due classi energetiche, come prescritto dalla legge in materia di superbonus. Ci si chiede quale sia, in un caso del genere, il limite massimo di potenza per l'intervento trainato fotovoltaico? Si tratta di 20 kW per unità abitativa come indicato nella circolare 24/E delle Entrate oppure 20 kW per l'intero edificio? La prima opzione è, ovviamente, più favorevole ai contribuenti. «Si ritiene - spiega la nuova circolare sul punto - che se l'impianto è al servizio del condominio il limite di 20 kW è riferito all'edificio condominiale. Se invece l'impianto è al servizio delle singole unità abitative tale limite va riferito alla singola unità». In altre parole, si tratta di un limite mobile, che cambia a seconda dell'utilizzo.