

## LA FACILITAZIONE

# Via libera alle modifiche prima dei lavori per rispettare i requisiti

Per aumentare il numero di unità immobiliari su cui calcolare i limiti di spesa agevolati con il superbonus del 110% è possibile effettuare, prima dell'inizio dei lavori, il frazionamento dell'unità immobiliare in più unità singolarmente accatastate.

Ad esempio, se un edificio, costituito da una sola unità immobiliare di un unico proprietario, viene frazionato in quattro unità immobiliari (ad esempio, quattro appartamenti), più quattro pertinenze, i limiti di spesa previsti per il super ecobonus del 110% per gli interventi sulle parti comuni condominiali (isolamento termico, sostituzione della caldaia centralizzata, sismabonus, schermature solari, fotovoltaico) potranno essere moltiplicati per otto unità. Naturalmente, per i lavori sulle singole unità, il super ecobonus del 110% spetterà solo per due appartamenti.

Si arriva a questa conclusione favorevole al contribuente, grazie al chiarimento contenuto nella risposta n. 11 dell'agenzia delle Entrate data allo speciale Telefisco 2021, durante il quale è stato chiesto:

- Se un proprietario di un immobile senza i «requisiti soggettivi/oggettivi previsti dal superbonus» possa «apportare modifiche volte a superare tali limitazioni prima dell'inizio dei lavori»;
- Se un contribuente possa frazionare l'edificio in più unità immobiliari distintamente accatastate, al fine di aumentare i limiti di spesa agevolati.

L'agenzia ha dapprima ricordato che, in generale, per tutti i bonus edilizi (superbonus compreso) per individuare il limite di spesa massimo agevolato rilevano le unità immobiliari censite in catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori.

Quindi, non è elusivo ed è lecito il frazionamento delle unità immobiliari in più unità, al fine di aumentare i limiti di spesa agevolati per il bonus casa, l'ecobonus, e così via.

Ad esempio, con riferimento al superbonus del 110%, ha confermato che, in assenza di un'espressa previsione normativa, l'unico proprietario di un edificio possa «frazionarlo prima dell'inizio

dei lavori, in più unità immobiliari distintamente accatastate».

L'agenzia non ha confermato solo la parte della domanda relativa ai limiti di spesa, ma ha indirettamente risposto positivamente anche al primo quesito generale, pertanto, ad esempio l'unico proprietario di un edificio costituito da cinque appartamenti con parti comuni, che sarebbe escluso dal super ecobonus, potrebbe accorparne due, prima dell'inizio dei lavori, portando l'edificio a quattro unità immobiliari.

Grazie alla risposta dell'agenzia delle Entrate, pertanto, al fine di beneficiare dell'ecobonus (ordinario o al 110%) su locali non riscaldati, è quindi sdoganata anche l'installazione, prima dell'inizio dei lavori, di «impianti di riscaldamento» conformi all'articolo 2, lettere l-tricies) e l-tricies quater), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Faq Enea 9.D del 25 gennaio 2021).

Si ricorda che l'impianto di climatizzazione invernale deve essere fisso, può essere alimentato con qualsiasi vettore energetico e non ha limiti sulla potenza minima inferiore. Pertanto, anche le stufe, i caminetti e gli apparecchi di riscaldamento localizzato ad energia radiante, purché fissi, sono considerati impianti di climatizzazione invernale anche se la somma delle potenze nominali del focolare degli apparecchi al servizio della singola unità immobiliare è inferiore a 5 kW (Faq n. 4 dell'Enea di ottobre 2020).

—**Luca De Stefani**

© RIPRODUZIONE RISERVATA