

Prevalenza residenziale nel 110% da calcolare dopo gli interventi

Condominio. Secondo l'agenzia delle Entrate il tetto del 50% in caso di cambi di destinazione d'uso andrà raggiunto guardando alla situazione che si configura al termine dei lavori di ristrutturazione

**Saverio Fossati
Giuseppe Latour**

Il requisito della prevalenza residenziale, essenziale per ammettere unità come uffici e negozi al 110% per i lavori condominiali, si calcola dopo la realizzazione dell'intervento. L'importante chiarimento, che si allinea a quanto le Entrate hanno sempre detto in materia di cambi di destinazione d'uso, è arrivato ieri con la risposta a interpellato 290/2022.

Il caso esaminato riguarda un condominio minimo, composto da due unità (un'abitazione civile e un

ne di uso di una o più unità immobiliari all'interno di un edificio, la verifica che tale edificio abbia prevalentemente funzione residenziale va effettuata considerando la situazione esistente al termine dei lavori».

Nel caso in cui, allora, al termine dei lavori l'edificio abbia prevalentemente funzione residenziale, «entrambi i condomini - dicono le Entrate - potranno usufruire del superbonus per i lavori di miglioramento sismico ed efficientamento energetico».

Ricordiamo che la funzione residenziale è determinata dalla categoria catastale assegnata alle unità (che in questo caso sono oggetto di intervento) e che nel conteggio, sia ai fini della superficie prevalente che per i limiti spesa, sono comprese anche le unità immobiliari escluse dal 110% come le A/1 (signorili), quindi, anche se su quelle singole unità non spetta il superbonus, i loro proprietari ne beneficeranno per i lavori sulle parti comuni. La «prevalenza» residenziale va considerata in base alla superficie risultante dai dati catastali. Tranne pochi casi di immobili ancora mancanti della planimetria, nella visura catastale è riportato anche questo dato.

Resta da chiarire se nel calcolo vadano considerate anche le unità «funzionalmente autonome» inserite nel condominio.



Dal conteggio potrebbero essere escluse le unità «funzionalmente autonome»

negozio), che a fine lavori avrà tre unità residenziali. La superficie abitativa è, per adesso, inferiore al 50%: quindi, in base a questo conteggio (che tiene conto della superficie catastale), chi detiene unità non residenziali è escluso dal 110% anche per i lavori su parti comuni.

L'agenzia delle Entrate apre, però, a una soluzione che consente di non perdere nessuna spesa dal computo del 110%: «Nel caso di interventi che comportino il cambio di destinazio-

IMMOBILI DI SOCIETÀ

Il socio-inquilino non ha il 110%

Con la risposta 288 di ieri (che riconosce invece il superbonus agli inquilini di immobili residenziali di proprietà di società di gestione) le Entrate, smettendo l'indirizzo precedente, hanno vietato a tutti i soci che detengano, anche in locazione, immobili residenziali «relativi all'impresa» la possibilità di accedere al 110%.

DISABILITÀ

Barriere, i bonus sono alternativi

Le Entrate, con le risposte 291, 292 e 293 di ieri hanno chiarito i rapporti tra la nuova agevolazione al 75% per la rimozione di barriere architettoniche, il superbonus e il bonus 50%, considerandole semplicemente alternative e consentendo, per interventi iniziati lo scorso anno, ad esempio, il 50% sulle spese sostenute nel 2021 e il 75% per i pagamenti del 2022.