

# Il 110% scatta se l'impianto è condominiale

## Bonus

Se l'installazione è invece a servizio dell'abitazione l'agevolazione scende al 50%

L'installazione di impianti fotovoltaici da parte delle imprese è agevolata solo con il superbonus del 110% se l'intervento è condominiale o con il bonus casa del 50% se l'installazione avviene su «abitazioni patrimonio».

### Bonus casa

Se l'impianto fotovoltaico è a servizio dell'abitazione, l'installazione è agevolata con il bonus casa del 50% ai fini Irpef (non ai fini Ires, delle società di capitali) solo per le persone fisiche, gli imprenditori individuali (anche se agricoli) e le società di persone. In questi ultimi due casi, però, sono incentivati solo gli impianti installati su «abitazioni patrimonio» (poco frequenti nelle imprese) e non su immobili strumentali o immobili-merce. Per tutti gli interventi del bonus casa (fotovoltaico compreso), diversi dai lavori su immobili danneggiati da eventi calamitosi, dai box auto e dal sisma bonus ordinario del 50-70-75-80-85%, infatti, la detrazione del 50% spetta, in generale per i soggetti Irpef, solo se i lavori riguardano singole unità residenziali e loro pertinenze o parti comuni di edifici residenziali

(risposta 6 delle Entrate a «Dichiarazioni24» del 31 maggio 2019). Per le imprese, poi, la condizione è ancora più complicata, in quanto non sono agevolate le abitazioni strumentali per destinazione, ma solo quelle «patrimonio» dell'articolo 90, Tuir (cioè inutilizzate per l'attività o locate a terzi).

### Superbonus del 110%

Per l'installazione di impianti fotovoltaici, invece, non spetta l'ecobonus ordinario (a differenza dei collettori solari per l'acqua calda), dedicato a tutti i contribuenti (anche le imprese, le società di persone e i soggetti Ires) e per tutti gli immobili (anche se strumentali o beni merce). Non è possibile neanche il sisma bonus ordinario (possibile per qualunque contribuente e su tutti gli immobili, nelle zone sismiche 1, 2 o 3) o il bonus facciate (del 60% per il 2022). In generale, il fotovoltaico e i sistemi di accumulo sono agevolati con il superbonus del 110%, se vengono trainati da uno dei seguenti interventi effettuati su edifici residenziali, che beneficiano del super bonus del 110%: uno dei tre interventi «trainanti» del super ecobonus o un intervento antisismico al 110% (anche se super sisma bonus acquisiti per la risposta 57/2022).

Purtroppo, però, sono agevolati al 110% solo i soggetti indicati nell'articolo 119, comma 9, del Dl 34/2020 (condomini, persone fisiche ecc.), pertanto, le imprese sono

agevolate solo per gli impianti comuni di condomini prevalentemente residenziali.

I «titolari di reddito d'impresa o professionale», infatti, sono esclusi da qualunque detrazione del superbonus (ad esempio, su uffici, negozi o i fabbricati produttivi), tranne «nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi "trainanti"» o

«trainati» «effettuati dal condominio sulle parti comuni», «a prescindere dalla circostanza che gli immobili posseduti o detenuti dai predetti soggetti siano immobili strumentali alle attività di impresa o arti e professioni ovvero unità immobiliari che costituiscono l'oggetto delle attività stesse ovvero, infine, beni patrimoniali appartenenti all'impresa» (circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, al paragrafo 1.2).

Per le unità immobiliari non residenziali, però, va prestata attenzione a quanto sostenuto dalla circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, al paragrafo 2, secondo la quale la detrazione non spetta per le spese per i lavori sulle parti comuni condominiali da parte di contribuenti (di qualunque tipologia, persona fisica, impresa o professionista) che possiedono o detengono unità immobiliari non abitative in condomini prevalentemente non residenziali, cioè quelli in cui la «superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio» sia inferiore al 50 per cento. In caso contrario («superficie complessiva delle unità immobiliari» residenziali superiore al 50%), invece, è possibile ammettere alla detrazione «il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali», che «sostengano le spese per le parti comuni» (anche se imprese o professionisti).

—L.D.S.

## L'USO RESIDENZIALE

Per beneficiare del bonus casa, nei casi di cambio di destinazione d'uso, è necessario verificare che l'utilizzo di arrivo sia residenziale. Il mutamento della «destinazione d'uso» del fabbricato «in abitativo», però, deve essere presente nel provvedimento urbanistico autorizzativo (risoluzione 8 febbraio 2005, n. 14/E, relativa al cambio di destinazione d'uso di un «fabbricato, già strumentale agricolo, in abitativo»). La destinazione residenziale effettiva «post operam», comunque, va sempre verificata anche nella realtà, indipendentemente dalla categoria catastale tra A/1 e la A/9 ovvero la A/11 (risposta 611/2021).