

Condomini vincolati, per le singole unità il 110% scade nel 2023

Ristrutturazioni

I lavori su questi immobili possono andare oltre il termine di dicembre 2022

Luca De Stefani
Giuseppe Latour

C'è una categoria di unità immobiliari unifamiliari per la quale il 110% andrà oltre il 2022, agganciando la scadenza del 31 dicembre del 2023 (per scendere al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025). Sono gli appartamenti collocati all'interno di condomini vincolati, secondo quanto ha spiegato ieri l'agenzia delle Entrate, con la risposta a interpellato n. 462/2022.

Il quesito nasce dalle regole speciali che ci sono in questo tipo di immobili. Se l'edificio è sottoposto a uno qualsiasi dei vincoli stabiliti dal Codice dei beni culturali (Dlgs 42/2004) o se gli interventi trainanti di efficientamento energetico sono vietati da regolamenti edilizi, il superbonus si può applicare alle spese sostenute per i soli interventi trainati.

Quindi, un appartamento collocato all'interno di un condominio vincolato può agganciare il 110% in autonomia e con i soli interventi

verazione va predisposta dal tecnico abilitato, utilizzando la procedura prevista per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti (risposta del 23 giugno 2022, n. 341).

A questo punto, però, si pone un quesito: per questi immobili vale la scadenza prevista per i condomini (110% per le spese effettuate fino al 31 dicembre del 2023) o quella prevista per gli immobili autonomi (110% per le spese effettuate fino al 31 dicembre 2022, a condizione che entro il 30 settembre vengano effettuati lavori per almeno il 30%).

Le Entrate rispondono nella maniera più favorevole ai contribuenti. Spiegando che, con la circolare 23/E del 2022, è stato chiarito che il termine ultimo per fruire del superbonus per questi lavori è quello previsto per gli interventi effettuati «dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio»: quindi, il 31



Il doppio salto di classe potrà essere misurato sul singolo appartamento

dicembre del 2023.

Si tratta, comunque, solo degli interventi «trainati» che sono agevolati con il super ecobonus e non dell'installazione di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo

trainati (come il cambio della caldaia autonoma, la sostituzione di infissi o la realizzazione del capotto interno nelle singole unità immobiliari, circolari 24/E/2020 e 30/E/2020). L'unica condizione da rispettare è che ci sia il miglioramento di due classi energetiche, anche solo nella singola unità, anche se questa non è funzionalmente autonoma, oltre al rispetto dei requisiti tecnici del decreto del Mise del 6 agosto 2020.

Se in un condominio - va precisato - sono effettuati interventi «trainati» del super ecobonus sulle singole unità immobiliari non funzionalmente indipendenti, la verifica del conseguimento del miglioramento di due classi energetiche va, allora, effettuata con riferimento a ciascuna unità immobiliare oggetto degli interventi «trainati» e l'asse-

integrati o dell'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici, in quanto l'Agenzia, nella risposta del 23 giugno 2022, n. 341, ha chiarito che l'agevolazione prevista per gli edifici vincolati, relativa all'esonero dagli interventi «trainanti», vale solo per gli interventi «trainati» del super ecobonus, indicati nell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013.

Non si applica, invece, alla possibilità di accedere al superbonus per le spese sostenute per il fotovoltaico, l'accumulo e le colonnine, in quanto per poter beneficiare del superbonus per questi ultimi è necessario effettuare almeno uno degli interventi trainanti del super ecobonus ovvero (solo per il fotovoltaico e i sistemi di accumulo), l'aver beneficiato del super sismabonus.