

Superbonus - Interventi antisismici, di riqualificazione energetica e di recupero del patrimonio edilizio sulle parti comuni di un edificio condominiale e sulla singola unità residenziale e relativa pertinenza

Nota Redazionale

Con la [risposta ad interpello n. 665 del 6 ottobre 2021](#), l'Agenzia delle Entrate ha fornito degli interessanti chiarimenti sulla fruibilità della detrazione maggiorata del 110%, di cui all'articolo 119, del D.L. n. 34/2020 (c.d. Superbonus), con riferimento ad interventi antisismici, di riqualificazione energetica e di recupero del patrimonio edilizio effettuati sulle parti comuni e sulle singole unità abitative di un edificio condominiale.

In primo luogo, nel caso di specie, l'Agenzia delle Entrate riconosce la presenza di un "condominio minimo" sulla base del fatto che le suddette unità immobiliari, benché funzionalmente indipendenti e dotate di accesso autonomo all'esterno, abbiano degli spazi in comune (e.g. le facciate ed il tetto) e risultino di titolarità di proprietari diversi.

Definita la natura condominiale dell'edificio, l'Agenzia chiarisce alcuni punti fermi ai fini dell'applicabilità dell'agevolazione del c.d. Superbonus:

- affinché un edificio possa beneficiare dell'agevolazione, occorre che la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio risulti essere superiore al 50%;
- nell'ipotesi di interventi realizzati su parti comuni di edifici in condominio, per i quali il limite di spesa è determinato in funzione del numero delle unità immobiliari, l'ammontare di spesa costituisce il limite massimo agevolabile per l'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono, con la conseguenza che ciascun condòmino potrà determinare la detrazione in relazione alla spesa a lui imputata sulla base dei millesimi di proprietà o con altri criteri applicabili, ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del Codice civile.

In merito, infatti, se un edificio risulta essere qualificato come "condominio" il tetto massimo "unitario" di spesa agevolata (euro 40.000), può essere moltiplicato per il numero di unità immobiliari, comprese quelle di natura pertinenziale (nel caso di specie euro 40.000 per quattro unità - di cui due pertinenziali - e pertanto, pari ad euro 160.000); se invece risultano esserci due "unità indipendenti e autonome", il tetto massimo di spesa agevolata (pari ad euro 50.000) andrebbe moltiplicato solo per due, (risultando pertanto pari ad euro 100.000), in quanto non verrebbero valorizzate, in modo autonomo, le due unità pertinenziali;

- i limiti di spesa ammessi alla detrazione variano in funzione della tipologia di interventi realizzati nonché degli edifici oggetto dei lavori agevolabili. L'importo massimo di detrazione spettante si riferisce ai singoli interventi agevolabili; ragion per cui, qualora sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa detraibile sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati;
- per quanto concerne l'intervento di isolamento del sottotetto con coibentazione di una superficie disperdente a diretto contatto con l'ambiente riscaldato, il contribuente può fruire dell'agevolazione nella misura del 110% a condizione che detti lavori interessino l'involucro dell'edificio medesimo con una incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda e che si assicuri il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio ovvero, se non possibile, si raggiunga la classe energetica più alta;
- così come già chiarito dalla risoluzione n. 60/E del 2020, il limite di spesa ammesso al c.d. Superbonus, pari ad euro 48.000, deve essere distintamente riferito agli interventi di installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti;
- per quanto riguarda la spesa massima ammissibile nel caso di interventi "trainati" finalizzati al risparmio energetico, le norme di riferimento in taluni casi individuano un limite massimo di detrazione spettante, in altri un limite massimo di spesa ammesso alla detrazione; pertanto, nel caso in cui la norma preveda un limite massimo di detrazione, il limite massimo di spesa detraibile nella misura del 110% risulterà pari alla detrazione massima diviso l'aliquota di detrazione espressa in termini assoluti (i.e. 1,1);
- anche la messa in atto di interventi locali, se ben realizzati, consente di raggiungere una riduzione del rischio sismico senza dover necessariamente espletare la verifica sismica complessiva dell'intero aggregato o delle singole unità strutturali. Spetterà, quindi, al professionista incaricato compiere le adeguate valutazioni;
- infine, relativamente agli interventi di manutenzione straordinaria sulle parti comuni e sulle parti private delle singole unità immobiliari, il limite di spesa deve essere moltiplicato per il numero di unità immobiliari atteso che tale limite riguarda il singolo immobile e le sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente.