La prevalenza residenziale nel 110% deve essere calcolata dopo gli interventi

Nota Redazionale

Con la risposta a interpello n.290 del 23 maggio 2022, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che se dallo svolgimento degli interventi sul condominio deriva il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari dello stesso, il requisito della prevalenza residenziale, necessario per comprendere unità immobiliari non abitative al 110%, si calcola in base alla situazione esistente al termine dei lavori.

Il caso in commento riguardava un "condominio minimo" composto da due unità immobiliari, una ad uso abitativo A/2 e un negozio C/1, sul quale l'istante avrebbe svolto interventi di miglioramento sismico, di cui all'articolo 119 comma 4 del decreto legge n. 34 del 2020, e interventi di isolamento termico di cui all'articolo 119 comma 1, lett. a) del medesimo decreto.

Il contribuente affermava che vi sarebbe stato anche il cambio di destinazione d'uso dell'unità non abitativa, facendo risultare a seguito degli interventi tre unità residenziali. Tuttavia la superficie dell'unità immobiliare ad uso abitativo era inferiore al 50 per cento della superficie complessiva dell'edificio.

Pertanto, la società istante chiedeva all'Agenzia delle Entrate se entrambi i proprietari/condomini delle due unità immobiliari potessero usufruire della detrazione prevista dall'articolo 119 del decreto legge n.34 del 2020 (cd. *Superbonus*) con riferimento alle spese sostenute, e se ai fini ai fini della determinazione dei limiti di spesa per gli interventi sulle parti condominiali di miglioramento sismico e di efficientamento energetico, si dovesse tener conto della situazione esistente prima dei lavori.

L'Agenzia, dopo aver richiamato i chiarimenti della Circolare n.24/E del 2020 in merito al principio di "prevalenza" della superficie residenziale rispetto all'intero edificio[1], ha precisato che

> *"nel caso di interventi che comportino il cambio di destinazione 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.".*

Pertanto nel caso in cui siano rispettati tutti i requisiti previsti dalla normativa e ammesso che il cambio di destinazione d'uso risulti dal provvedimento amministrativo che autorizza i lavori, l'Ufficio ha concluso affermando che

> *"laddove al termine dei lavori l'edificio avrà prevalentemente funzione residenziale entrambi i condomini potranno usufruire del Superbonus per i lavori di miglioramento sismico ed efficientamento energetico.".*

[1] Nello specifico il menzionato documento di prassi ha precisato che qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio in condominio sia superiore al 50 per cento, è possibile ammettere al *Superbonus* anche il proprietario o detentore di unità immobiliari non residenziali che sostengono le spese per le parti comuni. Tuttavia, se tale percentuale risulta inferiore, è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari che sono destinate ad abitazione comprese nello stesso edificio.