



Mercoledì 30/09/2020

Superbonus 110% condominio: limiti di spesa sulle parti comuni e sulle singole unità immobiliari

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

Con l'interessante Risoluzione n. 60 del 28 settembre 2020 l'Agenzia delle Entrate, rispondendo ad un interpello, chiarisce alcuni dubbi sull'ammissione al Superbonus 100% e sui limiti di spesa agevolativi per gli interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio in condominio e sulle singole unità immobiliari. Dopo un excursus su normativa e documenti di prassi, tra cui la Circolare n. 24/E del 2020 e le FAQ in materia pubblicate sul proprio sito, l'Agenzia ricorda che i limiti di spesa ammessi al Superbonus variano in funzione della tipologia di interventi realizzati nonché degli edifici oggetto dei lavori agevolabili. L'importo massimo di detrazione spettante, riferito ai singoli interventi agevolabili, va suddiviso tra i soggetti detentori o possessori dell'immobile che partecipano alla spesa in ragione dell'onere da ciascuno effettivamente sostenuto e documentato.

Nel caso in cui sullo stesso immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione è costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati.

Dunque, qualora siano realizzati sull'edificio in condominio:

- la posa in opera del cappotto termico sull'involucro dell'edificio condominiale e interventi di riduzione del rischio sismico (interventi "trainanti") e
- la sostituzione dei portoni esterni con nuovi ad alta efficienza termica e l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda, di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e relativi sistemi di accumulo e di infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici (interventi "trainati")

il limite massimo di spesa ammesso al Superbonus è costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno di tali interventi.

Il Superbonus, inoltre, spetta anche per i costi strettamente collegati alla realizzazione e al completamento degli interventi per la sostituzione delle soglie alle finestre e il riposizionamento in facciata delle cerniere e della ferramenta delle persiane, necessarie a seguito della posa del cappotto termico.

Ogni condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili.

Altro importante chiarimento fornito dalle Entrate è che l'esecuzione sulle parti comuni dell'edificio in condominio di almeno un intervento "trainante" permette a ciascun condomino di fruire del Superbonus effettuando sulla singola unità immobiliare gli interventi "trainati" che rientrano nell'ecobonus, compresa, come nel caso prospettato nell'Interpello, la sostituzione degli infissi e del generatore di calore dell'impianto di climatizzazione autonomo esistente. In tal caso, per i condomini, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati sulle proprie unità immobiliari, oltre a quello relativo ai lavori realizzati sulle parti comuni dell'edificio in condominio.

L'Agenzia chiarisce infine che, relativamente agli interventi "trainati" finalizzati al risparmio energetico realizzati sulle singole unità immobiliari, il Superbonus spetta per le spese sostenute per interventi realizzati su un massimo di due unità immobiliari. E' comunque possibile fruire del Superbonus per le spese sostenute per gli interventi realizzati sulle parti comuni del condominio che danno diritto alla predetta



agevolazione con riferimento ai costi imputati a ciascun condomino, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari possedute all'interno del condominio.

Il Superbonus, invece, non spetta per gli interventi sul restauro della facciata per i quali, viene ricordato nella Circolare, resta confermata la detrazione pari al 90% delle spese documentate sostenute nell'anno 2020 (articolo 1, commi da 219 a 223 Legge di Bilancio 2020).

<https://www.agenziaentrate.gov.it>