

AGEVOLAZIONI

di Lucia Recchioni

Master di specializzazione

AGEVOLAZIONI EDILIZIE IN PRATICA: SUPERBONUS, ECOBONUS, SISMABONUS E LE ALTRE AGEVOLAZIONI

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Nel caso di **interventi realizzati su parti comuni di edifici in condominio**, per i quali il limite di spesa è calcolato **in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto**, tale limite deve ritenersi **riferito all'intero edificio e non alle singole unità che lo compongono**: ciascun condomino potrà calcolare la detrazione **in funzione della spesa a lui imputata** in base ai millesimi di proprietà, anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare.

È questo il chiarimento offerto dalla [risoluzione 60/E/2020](#), pubblicata ieri, **28 settembre**.

La **risoluzione** trae origine da una **istanza di interpello presentata da un contribuente** che intende effettuare **lavori in un condominio composto da quattro unità immobiliari**, che dovrebbero riguardare, in particolare:

- la **posa in opera di un cappotto termico**, con **sostituzione di finestre e portoni esterni con nuovi ad alta efficienza termica**, nonché la sostituzione delle soglie alle finestre e il riposizionamento in facciata delle cerniere e della ferramenta delle persiane, per compensare lo spessore del cappotto;
- l'**installazione di pannelli solari** per la produzione di acqua calda, di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e dei sistemi di accumulo integrati e di infrastruttura di ricarica dei veicoli elettrici;
- la **sostituzione degli impianti autonomi di climatizzazione delle singole unità immobiliari**;
- il **restauro della facciata con la sostituzione di grondaie e pluviali**, restauro dei parapetti e delle persiane (intervento, quest'ultimo, che l'Agenzia delle entrate qualifica come **escluso dal superbonus**, potendo tuttavia beneficiare del **bonus facciate**);
- la **riduzione del rischio sismico e il recupero del patrimonio edilizio**.

I dubbi del contribuente vertono sostanzialmente sull'**individuazione dei limiti di spesa**: viene infatti chiesto se i **valori massimi di spesa devono essere riferiti alle unità familiari o alle singole unità abitative condominiali**, e se **esistono tetti massimi di spesa riferiti a ciascun intervento o gruppi di interventi complementari**.

L'Agenzia delle entrate, nel fornire una risposta, ricorda, innanzitutto, che, per gli **interventi di isolamento termico sugli involucri degli edifici in condominio**, sono previsti limiti di spesa calcolati in funzione al **numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è costituito**. Infatti, i limiti di spesa sono così individuati:

- **50.000 euro**, per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti site all'interno di edifici plurifamiliari,
- **40.000 euro**, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da due a otto unità immobiliari,
- **30.000 euro**, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da più di otto unità immobiliari.

Viene quindi chiarito che, **nel caso di specie**, trattandosi di un **edificio composto da quattro unità immobiliari**, il limite è pari a **160.000 euro**.

Per gli **interventi antisismici per la messa in sicurezza statica** delle parti strutturali di edifici nonché di riduzione del rischio sismico **la detrazione spettante ai sensi dell'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies, D.L. 63/2013** (c.d. sismabonus) è elevata al **110 per cento delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021**.

La detrazione è calcolata su un **ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari** di ciascun edificio.

Pertanto, nel caso di specie, il **limite massimo di spesa** ammesso al superbonus è pari a **384.000 euro**.

Nel caso in cui, sul medesimo immobile, **siano effettuati più interventi agevolabili**, il limite massimo di spesa **è costituito dalla somma degli importi previsti per ciascun intervento**. In tal caso viene richiesta la **distinta contabilizzazione delle spese relative ai diversi interventi**, non essendo possibile fruire, per le medesime spese, di più agevolazioni. Sarà, inoltre, ovviamente necessario **rispettare gli adempimenti previsti con riferimento ai singoli interventi**.

Inoltre, come chiarito dalla [circolare AdE 24/E/2020](#), nel caso di **interventi realizzati su parti comuni di edifici in condominio**, per i quali il limite di spesa è calcolato **in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto**, l'ammontare di spesa così determinato costituisce il **limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono**: questo significa, quindi, che **ciascun condominio potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili**, ed effettivamente rimborsata al condominio, **anche in misura**

superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare.

Quindi, nel caso oggetto di esame da parte dell'Agenzia delle entrate, ciascun condomino potrà calcolare la detrazione **anche su un importo di spesa a lui imputata superiore a 40.000 euro o a 96.000 euro**, nel caso in cui siano realizzati interventi, rispettivamente, di isolamento termico delle superfici opache o di riduzione del rischio sismico.

Come noto, poi, l'esecuzione sulle parti comuni dell'edificio in condominio di almeno un intervento **"trainante"** consente a ciascun condomino di fruire del superbonus effettuando sulla singola unità immobiliare gli **interventi "trainati"**.

Sul punto, l'Agenzia delle entrate chiarisce che, per i **condomini**, il **limite massimo di spesa ammesso alla detrazione è costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati sulle proprie unità immobiliari** a condizione, tuttavia, che, come già precisato, siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi e siano **rispettati gli adempimenti previsti** in relazione a ciascuna detrazione.

Al predetto limite si aggiunge quello riferito agli **interventi realizzati sulle parti comuni dell'edificio in condominio**.