

## CASI OPERATIVI

### **Corretta ripartizione delle spese per interventi su parti comuni**

di Euroconference Centro Studi Tributari

#### **Intervista al Presidente De Nuccio: lo sviluppo della professione tra sfide future e ruolo nella riforma fiscale**

[Guarda il video >](#)

Nell'ambito dell'agevolazione prevista dall'articolo 119, D.L. 34/2020, c.d. *superbonus*, secondo la circolare n. 24/E/2020, capitolo 2, dell'Agenzia delle entrate, *“In caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, le relative spese possono essere considerate, ai fini del calcolo della detrazione, soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza. Qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell’edificio sia superiore al 50 per cento, è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali (ad esempio strumentale o merce) che sostengano le spese per le parti comuni. 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 destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio.”*.

Nel caso di super-condominio a prevalente destinazione non-residenziale, si chiede quale sia il corretto criterio di detrazione in capo ai singoli condòmini delle spese sostenute per interventi realizzati su parti comuni sia per il c.d. *super-Eco-Bonus* sia per il c.d. *super-Sisma-Bonus*.

Si precisa, ancorché non necessario, che entrambi gli interventi, Eco e Sisma, sono da considerare unitari sul singolo condominio e che non è possibile pertanto individuare porzioni dell'intervento imputabili a un singolo immobile facente parte del complesso. In altre parole, non è possibile migliorare la classe sismica o energetica di una singola unità immobiliare, senza interessare tutte le altre.

Si chiede pertanto, fra quelle seguenti, quale sia la soluzione corretta o se ne esista una migliore:

1. se le spese debbano essere ripartite fra tutti i condòmini sulla base delle tabelle condominiali e solo i detentori degli immobili residenziali possano accedere al c.d. *superbonus*, mentre i detentori degli immobili non residenziali rimarrebbero incisi della loro quota di spesa, senza poterla detrarre;
2. oppure se le spese possano essere detratte da tutti i condòmini (residenziali e non-residenziali), nei limiti però della somma dei massimali di spesa detraibili,

considerando pertanto i massimali riferiti solamente alle unità immobiliari residenziali;  
3. oppure se le spese possano essere imputate interamente ai condòmini detentori di unità immobiliari residenziali, con detrazione integrale delle spese da parte degli stessi, sempre nei limiti dei massimali.

[\*\*LEGGI LA RISPOSTA DI CENTRO STUDI TRIBUTARI SU FISCOPRATICO...\*\*](#)

