

# Seconde case e spese: tutti i dubbi del superbonus

## IMMOBILIARE

La versione in vigore dell'incentivo del 110% lascia domande da chiarire

Necessario esaminare l'effetto dell'attivazione di interventi trainanti

Pagina a cura di

**Luca De Stefani**

In attesa di conoscere le modifiche, che verranno apportate dal Parlamento in sede di conversione in legge del decreto Rilancio, al superbonus del 110% per l'efficientamento energetico, le misure antisismiche «speciali», i pannelli fotovoltaici e le colonnine di ricarica dei veicoli elettrici, cerchiamo di analizzare quali sono i dubbi che dovranno essere chiariti, in base al testo oggi in vigore (si veda anche la tabella in pagina).

Relativamente ai condomini, come soggetti beneficiari, si fa riferimento sicuramente alle spese relative alle parti comuni condominiali, le quali vanno ripartite tra i beneficiari finali, cioè i condomini. Non vi sono requisiti particolari per i condomini. Non rileva neanche la tipologia di unità immobiliari che compongono l'edificio condominiale.

Se una spesa trainante viene effettuata dal condominio sulle parti comuni condominiali, questa dovrebbe trainare il superbonus del 110% anche per le altre spese non trainanti sulla singola unità immobiliare da parte dei condomini (si veda in tal senso Il Sole 24 Ore del 1° Giugno e Nt Plus del 29 maggio). Sul tema si auspica un chiarimento da parte delle Entrate, in discontinuità con quanto affermato per il bonus mobili nella circolare 29/E/2013, paragrafo 3.2, secondo la quale l'intervento «sulle parti comuni condominiali» non consente ai singoli condomini di «acquistare mobili e grandi elettrodomestici da destinare all'arredo

do della propria unità immobiliare».

L'altra categoria di beneficiari è costituita dalle «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari, salvo quanto previsto al comma 10» dell'articolo 119 del Dl 34/2020.

Se le unità immobiliari fanno parte di edifici con più unità, le persone fisiche possono beneficiare della detrazione anche sulle parti comuni (anche se non condominiali, ma di un unico proprietario e senza la presenza di un condominio). Inoltre, anche in questo caso (come per i condomini), le suddette «unità immobiliari» (diverse dagli edifici unifamiliari) possono essere di qualunque tipologia, come ad esempio gli appartamenti che sono abitazione secondaria. Da un'attenta lettura, dovrebbero essere agevolati anche gli uffici o i negozi (singolarmente accatastati o facenti parte di condomini), ma devono essere sempre posseduti da «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni».

Per una persona fisica che ha un appartamento in un condominio, il quale non effettua i lavori «trainanti», l'unica possibilità di beneficiare del superbonus del 110%, però, rimane solo l'isolamento termico della singola unità immobiliare, che deve interessare almeno il 25% della superficie «dell'involucro dell'intero edificio, costituito dall'unione di tutte le unità immobiliari che lo compongono» (Faq Mise del 1 agosto 2016, n. 2.13) e deve portare all'aumento di almeno due classi energetiche dell'edificio o al raggiungimento di quella più alta (condizioni difficili da ottenere isolando solo un'unità).

Secondo l'articolo 119, comma 10 del Dl 34/2020, il superbonus del 110% sul risparmio energetico qualificato dell'articolo 14 del Dl 63/2013, comprensivo dei tre nuovi interventi trainanti, non può essere usufruito «dalle persone fisiche, al di fuori di attività di impresa, arti e professioni, su edifici unifamiliari, diversi da quello adibito ad abitazione

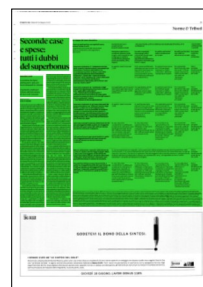
principale» (concetto diverso da quello di «prima casa»); questa limitazione, comunque, non vale per il superbonus del 110% sugli interventi antisismici o sulle installazioni di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo.

Invece, si applica indirettamente anche per la detrazione del 110% sulle colonnine di ricarica, in quanto per beneficiarne è necessario usufruire «congiuntamente ad almeno uno» dei superbonus sui tre nuovi interventi dell'ecobonus, ma questi non sono ammessi sugli «edifici unifamiliari, diversi da quello adibito ad abitazione principale», pertanto, non è ammesso neanche l'incentivo al 110% sulle colonnine. Per il 110% sull'efficientamento e sulle colonnine, quindi, sono esclusi i lavori eseguiti da persone fisiche su «edifici unifamiliari» adibiti ad abitazioni secondarie.

Invece, queste persone fisiche su «edifici unifamiliari» adibiti ad abitazioni secondarie, nelle zone sismiche 1, 2, 3, possono beneficiare del superbonus del 110% sulle misure antisismiche «speciali», anche se non effettuano uno dei tre interventi trainanti. Una volta che la «persona fisica» ha effettuato l'intervento antisismico beneficiando del 110% sull'edificio unifamiliare (non abitazione principale), può usufruire del superbonus del 110% anche per i pannelli fotovoltaici e i sistemi di accumulo.

I professionisti e le imprese sono esclusi da qualunque detrazione del 110%, tranne nei casi in cui siano condomini e solo per le parti comuni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA





**La mappa del nuovo incentivo**

**I casi nei quali spetta e non spetta il nuovo sconto fiscale al 110%**  
L'applicazione concreta del meccanismo pone ai contribuenti una lunga serie di alternative

**Condomini per lavori su parti comuni (si anche veda la nota 2)**

**«Persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni»**

**Imprenditori, professionisti e società**

Detrazione ripartita tra i condòmini detentori delle singole unità immobiliari che compongono l'edificio condominiale (abitazioni, anche secondarie, uffici, negozi)

Su unità immobiliari diverse dagli edifici unifamiliari di qualunque tipologia, come gli appartamenti (abitazione secondaria), gli uffici o i negozi

Su edifici unifamiliari adibiti ad abitazione principale

Su edifici unifamiliari non adibiti ad abitazione principale

Su singole unità o su edifici unifamiliari

**Interventi «trainanti» 1: "isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo", a patto che i "materiali isolanti utilizzati" siano rispettosi dei "criteri ambientali minimi di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017"**

Si, spetta il super bonus del 110%.

Si (3), anche se effettuato sulle eventuali parti comuni degli edifici (anche se non condominiali, ma di un unico proprietario, quindi, anche senza la presenza di un «condominio»).

Si, spetta il super bonus del 110% per questi interventi su "edifici unifamiliari", adibiti ad "abitazione principale".

Non è possibile beneficiare del super bonus del 110% per questi interventi su "edifici unifamiliari", non adibiti ad "abitazione principale".

Non è possibile beneficiare del super bonus del 110%.

**Interventi «trainanti» 2: "sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti" solo "sugli edifici unifamiliari": - con "impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici" ovvero; - "con impianti di microgenerazione"**

Non applicabile, perché questo intervento è agevolato solo se viene effettuato sugli «edifici unifamiliari».

Non applicabile, perché questo intervento è agevolato solo se viene effettuato sugli «edifici unifamiliari».

Si, spetta il super bonus del 110% per questi interventi su "edifici unifamiliari", adibiti ad "abitazione principale".

Non è possibile beneficiare del super bonus del 110% per questi interventi su "edifici unifamiliari", non adibiti ad "abitazione principale".

Non è possibile beneficiare del super bonus del 110%.

**Interventi «trainanti» 3: gli stessi interventi del punto precedente, ma "sulle parti comuni degli edifici", a patto che i nuovi impianti siano "centralizzati" e con la possibilità di installare (sempre in sostituzione) anche impianti "a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione del 18 febbraio 2013"**

Si, spetta il super bonus del 110%.

Si, se effettuate dalla persona fisica, anche "sulle parti comuni degli edifici" (anche se non condominiali, ma di un unico proprietario, quindi, anche senza la presenza di un «condominio»).

Non applicabile, perché questo intervento è agevolato solo se viene effettuato "sulle parti comuni degli edifici" e non sugli «edifici unifamiliari».

Non è possibile beneficiare del super bonus del 110% per questi interventi su "edifici unifamiliari", non adibiti ad "abitazione principale".

Non è possibile beneficiare del super bonus del 110%.

**Altri interventi dell'ecobonus dell'articolo 14 del decreto legge 63/2013, a patto che il soggetto benefici del super bonus del 110% per almeno uno dei tre interventi «trainanti».**

Si. Una volta che il «condominio» ha effettuato un intervento «trainante», può beneficiare del super bonus del 110% per queste spese non «trainanti» sulle parti comuni condominiali (forse anche sulle singole unità immobiliari, si veda la nota 1).

Si. Una volta che la «persona fisica» ha effettuato un intervento «trainante», può beneficiare del super bonus del 110% per queste spese non «trainanti» (4).

Si. Una volta che la «persona fisica» ha effettuato un intervento «trainante» al 110% sull'edificio unifamiliare (abitazione principale), può beneficiare del super bonus del 110% per queste spese non «trainanti».

Non è possibile beneficiare del super bonus del 110% per questi interventi su "edifici unifamiliari", non adibiti ad "abitazione principale".

Non è possibile beneficiare del super bonus del 110%.

**Colonnine di ricarica dei veicoli elettrici, a patto che il soggetto benefici del super bonus del 110% per almeno uno dei tre interventi «trainanti».**

Si. Una volta che il «condominio» ha effettuato un intervento «trainante», può beneficiare del super bonus del 110% per queste spese non «trainanti» sulle parti comuni condominiali (forse anche sulle singole unità immobiliari, si veda la nota 1).

Si. Una volta che la «persona fisica» ha effettuato un intervento «trainante», può beneficiare del super bonus del 110% per queste spese non «trainanti» (4).

Si. Una volta che la «persona fisica» ha effettuato un intervento «trainante» al 110% sull'edificio unifamiliare (abitazione principale), può beneficiare del super bonus del 110% per queste spese non «trainanti».

Non è possibile beneficiare del super bonus del 110% per questi interventi su "edifici unifamiliari", non adibiti ad "abitazione principale".

Non è possibile beneficiare del super bonus del 110%.

**Misure antisismiche «speciali» dell'articolo 16, comma 1-septies, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, anche se il soggetto non beneficia del super bonus del 110% per uno dei tre interventi «trainanti». Sono interventi «trainanti» per i pannelli fotovoltaici e i sistemi di accumulo.**

Si. Le misure antisismiche «speciali», sulle «costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive» nelle zone sismiche 1, 2, 3, possono beneficiare del super bonus del 110% anche se non viene effettuato uno dei tre interventi «trainanti», ma solo se si rispettano i requisiti soggettivi del comma 9 (condomini, «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni», ecc.). Ciò è possibile, anche su "edifici unifamiliari" non adibiti ad "abitazione principale".

Non è possibile beneficiare del super bonus del 110%.

**Pannelli fotovoltaici e sistemi di accumulo, a patto che il soggetto benefici del super bonus del 110% per almeno uno dei seguenti interventi: quelli per il risparmio energetico «qualificato» (compresi i 3 «trainanti») o quelli per il sisma-bonus.**

Si. Una volta che il «condominio» ha effettuato un intervento «trainante» o antisismico «speciale» al 110%, può beneficiare del super bonus del 110% per i pannelli fotovoltaici e i sistemi di accumulo sulle parti comuni condominiali (forse anche sulle singole unità immobiliari, si veda la nota 1).

Si. Una volta che la «persona fisica» ha effettuato un intervento «trainante» o antisismico «speciale» al 110%, può beneficiare del super bonus del 110% per i pannelli fotovoltaici e i sistemi di accumulo (4).

Si. Una volta che la «persona fisica» ha effettuato un intervento «trainante» o antisismico «speciale» al 110% sull'edificio unifamiliare (abitazione principale), può beneficiare del super bonus del 110% per i pannelli fotovoltaici e i sistemi di accumulo.

Si. Una volta che la «persona fisica» ha effettuato un intervento antisismico «speciale» al 110% sull'edificio unifamiliare (non abitazione principale), può beneficiare del super bonus del 110% per i pannelli fotovoltaici e i sistemi di accumulo.

Non è possibile beneficiare del super bonus del 110%.

(1) Dovrà essere chiarito se una spesa «trainante» effettuata sulle parti comuni condominiali consente ai condòmini (anche non persone fisiche) di beneficiare del superbonus del 110% per le altre spese non «trainanti» sulle singole unità immobiliari (abitazioni, anche secondarie, negozi, uffici, ecc.), in discontinuità con quanto affermato per il bonus mobili dalla circolare 18 settembre 2013, n. 29/E, paragrafo 3.2. Diversamente, risulterebbe difficile beneficiare del superbonus del 110% sulle singole unità immobiliari da parte dei condòmini, in quanto l'unica possibilità di intervento «trainante», peraltro solo per «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni», rimarrebbe quella dell'isolamento termico della singola unità immobiliare, per le problematiche indicate nella nota 3; (2) In questo ambito, dovrà essere chiarito se possa rientrare in questa categoria soggettiva del condòmini anche il condono proprietario di "più unità immobiliari funzionalmente autonome", che costituiscono un unico edificio, con parti comuni (senza condominio, in quanto unico proprietario), in coerenza con le risposte 22 maggio 2020, nn. 137 e 139 e 22 luglio 2019, n. 293, che hanno concesso l'agevolazione sugli interventi su parti comuni non condominiali, anche per la detrazione degli interventi finalizzati "congiuntamente alla riduzione del rischio sismico" e "alla riqualificazione energetica" (articolo 14, comma 2-quadro 1, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63), anche se la relativa norma la limitava espressamente ai lavori «su parti comuni di edifici condominiali». Se ciò venisse confermato, sarebbero agevolati, come condòmini, anche i professionisti e le imprese che posseggono interi edifici con più unità immobiliari (fattispecie altrimenti non agevolata); (3) Ad esempio, per l'isolamento termico di un appartamento, un negozio o un ufficio, facenti parte di un edificio composto da 2 a 4 o 5 unità immobiliari, prestando attenzione ai difficili requisiti dell'isolamento del 25% della superficie "dell'involucro dell'intero edificio, costituito dall'unione di tutte le unità immobiliari che lo compongono" (Faq MISE del 1° agosto 2016, n. 2.113) e dell'aumento di almeno 2 «classi energetiche dell'edificio» o del raggiungimento di quella "più alta". Rientra in questa categoria anche l'isolamento termico di un negozio o un capannone che compongono l'intero edificio, comunque, intestati a «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni»; (4) Dovrà essere chiarito se una spesa «trainante» effettuata sulle parti comuni dell'edificio consentirà alle «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni», di beneficiare del superbonus del 110% per le altre spese non «trainanti» sulla singola unità immobiliare o viceversa, in discontinuità con quanto affermato per il bonus mobili dalla circolare 18 settembre 2013, n. 29/E, paragrafo 3.2.