

# Detrazione del 110%: districarsi tra edifici, beneficiari ed interventi.

Autore : Paola Carosi

Categoria : [In Pratica](#)

Tagged as : [110%](#), [colonnine ricarica.](#), [edifici](#), [fotovoltaico](#), [parti comuni](#), [riqualificazione energetica](#), [sismabonus](#), [Superbonus](#)[superdetrazione](#)

Data : 28 Settembre 2020



La formulazione definitiva della disposizione, dopo la conversione in legge (articolo 119, D.L. 34/2020) e la circolare Agenzia entrate n. 24/E dell'8 agosto 2020, hanno introdotto importanti novità e nuovi chiarimenti che incidono sull'ambito applicativo dell'agevolazione:

- possibile fruire della superdetrazione per l'efficientamento energetico per l'immobile a disposizione, purchè non di lusso, ma al massimo per due unità immobiliari se il beneficiario è una persona fisica;
- per gli interventi sulle parti comuni, il fatto che l'edificio sia o meno a prevalente destinazione residenziale fa la differenza per il possessore dell'unità immobiliare strumentale.

Quindi, le caratteristiche dell'edificio, dei soggetti e degli interventi si intrecciano per definire, non senza complicazioni, l'ambito applicativo dell'agevolazione.

## GLI EDIFICI ESCLUSI

Esclusi dalla superdetrazione, per tutte le tipologie di intervento (riqualificazione energetica, sismabonus, fotovoltaico e infrastrutture di ricarica) gli edifici "di lusso", appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (art. 119, c. 15-bis).

Nessuna detrazione al 110%, altresì, per gli interventi realizzati in fase di nuova costruzione (salvo per installazione del fotovoltaico).

## INTERVENTI SU PARTI COMUNI: VERIFICA DELLA "PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE"

Sono meritevoli del 110% i seguenti interventi eseguiti sulle parti comuni (gli interventi sono descritti in modo sommario: per i dettagli tecnici, si raccomanda un'attenta lettura della norma e dei decreti attuativi):

- Interventi sull'involucro dell'edificio con incidenza >25% superficie disperdente lorda (cd "cappotto termico"), di cui all'art. 119, c. 1, lett. a).

- Sostituzione impianti di climatizzazione esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, raffrescamento o fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione di cui all'articolo 119, c. 1, lett. b.
- Sismabonus (nelle zone sismiche 1, 2 o 3), compreso l'acquisto di case antisismiche (art. 119, c. 4) e monitoraggio strutturale continuo eseguito congiuntamente all'intervento di messa in sicurezza (art. 119, c. 4-bis).
- Infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici (congiuntamente all'efficientamento energetico trainante), art. 119, cc. 8.
- Installazione di impianti solari fotovoltaici (congiuntamente all'efficientamento energetico o sismabonus trainanti), art. 119, cc. 5-7.

Gli interventi sopraindicati devono interessare le parti comuni di cui all'articolo 1117 codice civile (scale, portici, cortili, facciate, tetti, lastrici solari, alloggio del portiere, etc.).

La superdetrazione può essere fruita, in tal caso, da tutti i condòmini, anche esercenti impresa, arte o professione. Ma attenzione: ciò è possibile solo se l'edificio nel suo complesso è a prevalente destinazione residenziale: come chiarito nella predetta circolare n. 24/E/2020, solo se gli edifici condominiali hanno la superficie complessiva delle unità destinate a residenza superiore al 50%, la detrazione del 110% sugli interventi eseguiti sulle parti comuni è fruibile da tutti i proprietari/detentori, anche per le unità immobiliari strumentali o immobili merce. Diversamente (cioè, se nel Condominio la superficie complessiva delle unità destinate a residenza è inferiore al 50%), la superdetrazione per le spese realizzate sulle parti comuni compete unicamente ai proprietari/detentori delle unità abitative.

È necessario, inoltre, che le parti comuni sopraindicate riguardino più unità immobiliari appartenenti a soggetti diversi: il Superbonus è, infatti, escluso se le parti comuni riguardano due o più unità immobiliari situate in un edificio interamente posseduto da un unico proprietario, o in comproprietà tra più soggetti (tipico caso di immobili pervenuti agli eredi pro-indiviso).

Non rileva, per gli interventi sulle parti comuni, il numero delle unità immobiliari possedute nell'ambito condominiale.

## INTERVENTI SU EDIFICI UNIFAMILIARI

Sono meritevoli del 110% i seguenti interventi, eseguiti sull'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente (cioè, dotata di impianti per l'acqua, gas, energia elettrica, riscaldamento a proprietà esclusiva), che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno (accesso indipendente non comune ad altre unità, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva) e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare:

- interventi sull'involucro dell'edificio con incidenza >25% superficie disperdente lorda (cd "cappotto termico"), di cui all'art. 119, c. 1, lett. a).
- Sostituzione impianti di climatizzazione esistenti con impianti per il riscaldamento, raffrescamento o fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione di cui all'articolo 119, comma 1, lett. c);
- Sismabonus (nelle zone sismiche 1, 2 o 3), compreso l'acquisto di case antisismiche (art. 119, c. 4) e monitoraggio strutturale continuo eseguito congiuntamente (art. 119, c. 4-bis).
- Infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici (congiuntamente all'efficientamento energetico trainante), art. 119, cc. 8.
- Installazione di impianti solari fotovoltaici (congiuntamente all'efficientamento energetico o sismabonus trainante), art. 119, cc. 5-7.

Per gli interventi di efficientamento energetico eseguiti su tale tipologia di edificio (unifamiliare) e limitatamente alle ipotesi in cui gli interventi siano effettuati da persone fisiche non esercenti impresa, arte o professione, rileva il numero degli edifici: la super detrazione spetta al committente persona fisica (non esercente impresa, arte o professione) al massimo su due unità immobiliari (senza includere l'agevolazione eventualmente fruita sulle parti comuni di altri edifici). Se, invece, la riqualificazione energetica è effettuata da altri soggetti (Onlus, Iacp, cooperative) non rileva il numero delle unità su cui si eseguono gli interventi.

Nessuna limitazione numerica, infine, anche per il sismabonus, che può essere riconosciuto nella misura del 110% su un numero illimitato di unità possedute dal medesimo soggetto.

## INTERVENTI SU UNITÀ INDIPENDENTI POSTE IN EDIFICI PLURIFAMILIARI

Gli stessi interventi meritevoli del 110% eseguiti sugli edifici unifamiliari (di cui al punto precedente), beneficiano del Superbonus se effettuati sull'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti, con accesso autonomo dall'esterno. I requisiti della indipendenza funzionale (quindi, impianti autonomi) e dell'accesso autonomo devono sussistere contestualmente, a nulla rilevando che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità fanno parte sia costituito o meno in condominio. E' il caso, ad esempio, delle villette a schiera, o delle villette bifamiliari ognuna con impianti autonomi e accesso indipendente (pur avendo, ad esempio, il tetto in comune).

## INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA SULLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI IN CONDOMINIO, ANCHE MINIMO

Oltre agli interventi sulle parti comuni (sopra descritte), il singolo proprietario di una unità immobiliare situata all'interno di un edificio condominiale (anche "minimo") può beneficiare della detrazione del 110% anche sugli interventi di riqualificazione energetica (ex art. 14, D.L. 63/2013) effettuati sulla propria singola unità, purchè siano eseguiti congiuntamente agli interventi condominiali di efficientamento energetico per i quali si ha diritto al 110% (salvo l'ipotesi in cui l'immobile sia vincolato o gli interventi condominiali siano vietati dalla normativa urbanistica), semprechè sia acquisito l'APE ante e post intervento, nella forma di dichiarazione asseverata, da cui emerge il miglioramento di almeno due classi energetiche (o la classe energetica più alta conseguibile). In tal senso, il comma 2 dell'art. 119. L'intervento "trainato" (ad esempio, sostituzione infissi), meritevole della detrazione del 50%, diventa quindi agevolato nella misura del 110% (in presenza dei requisiti sopraindicati), se il possessore è una persona fisica non titolare di partita IVA (o è un altro soggetto elencato nel comma 9, quale ONLUS) e nel limite di due unità immobiliari.

L'esercente attività d'impresa, arte o professione potrà, tuttavia, beneficiare della più elevata detrazione per gli interventi di efficientamento energetico eseguiti sull'immobile appartenente all'ambito "privatistico".

## I MASSIMALI DI SPESA DIVERSIFICATI PER TIPOLOGIA DI EDIFICIO

La tipologia di edificio (unifamiliare, numero delle unità presenti nel plurifamiliare) diventa rilevante anche per individuare il massimale di spesa relativo all'intervento di efficientamento energetico ammissibile al beneficio.

Così, nel caso di rifacimento dell'involucro dell'edificio, la spesa massima agevolabile è fissata in:

- 50.000 euro per gli edifici unifamiliari e le singole unità degli edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti;

- 40.000 euro \* il n° unità immobiliari (se l'edificio è composto da 2 a 8 unità)
- 30.000 euro \* il n° unità immobiliari (se l'edificio è composto da oltre 8 unità).

La differenziazione dei massimali di spesa è stabilita anche per gli interventi di climatizzazione sulle parti comuni:

- 20.000 euro \* il n° unità immobiliari (se l'edificio è composto da 2 a 8 unità)
- 15.000 euro \* il n° unità immobiliari (se l'edificio è composto da oltre 8 unità).
- 30.000 euro per la climatizzazione effettuata in edifici unifamiliari e sulle singole unità situate all'interno di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti.

La determinazione del limite di spesa è calcolata "per scaglioni", come chiarito nella circolare n. 24/E/2020: ad esempio, in un edificio composto da 15 unità, il limite massimo di spesa ammissibile per l'involucro edilizio è pari a euro 530.000 [(40.000x8) + (30.000x7)].

Norma:

- Articolo 119 decreto-legge n. 34 del 19 maggio 2020, convertito in legge 77/2020
- Decreto MISE, di concerto con il MEF, Ministro Ambiente e MIT del 6/8/2020

Prassi

Circolare n. 24/E/2020;

Risposta ad interpello n. 328 del 9/9/2020;

Risposta ad interpello n. 329 del 10/9/2020

Altri articoli correlati:

Detrazione del 110% - come, quando, perchè

Bonus edilizia: le diverse opportunità di utilizzo