Detrazione del 110%: il rebus dell'ammontare massimo della spesa detraibile

Autore : Paola Carosi

Categoria : In Pratica

Tagged as : 110%, condomini, edifici, limite massimo, parti comuni, riqualificazione energetica, super detrazioneSuperbonus

Data : 1 Febbraio 2021

L'agevolazione del 110% spetta, ai sensi dell'articolo 119 D.L. 34/2020, entro un limite massimo di spesa diversificato in base alla tipologia di intervento e, in determinati casi, calcolato sulla base del numero delle unità che compongono l'edificio.

Così, la superdetrazione per l'efficientamento energetico consistente nell'isolamento termico di un condominio, è calcolato su una spesa massima pari a:

- 40.000 euro per il numero delle unità che compongono l'edificio, se quest'ultimo è composto da 2 a 8 unità;
- 30.000 euro per il numero delle unità che compongono l'edificio, se quest'ultimo è composto da più di 8 unità.

Altri limiti massimi di spesa, sempre riferiti al numero delle unità immobiliari presenti nell'edificio, sono previsti per altre tipologie di intervento ammesse al superbonus (riscaldamento centralizzato nei condomini, sismabonus); così come specifici limiti, sempre con riferimento al numero delle unità, sono previsti per le detrazioni calcolate nella misura ordinaria (ecobonus e sismabonus, ai sensi degli articolo 14 e 16 D.L. 63/2013).

Sorge, quindi, il problema della corretta determinazione del numero delle unità ai fini della determinazione del limite massimo di spesa detraibile, nelle ipotesi in cui nell'edificio siano presenti delle pertinenze, oppure abitazioni escluse dal superbonus (quali, ad esempio, gli immobili di lusso di categoria A/1), oppure unità non residenziali (es. uffici o negozi).

La circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020 ha fornito alcuni chiarimenti, che consentono di risolvere diversi dubbi.

Pertinenze e limite massimo di spesa detraibile

Analogamente a quanto previsto per le detrazioni edilizie ordinarie, anche ai fini del superbonus il calcolo della spesa massima va effettuato tenendo conto anche delle pertinenze.

Esempio:

Se l edificio in condominio è costituito da 4 unità di categoria catastale A/3 e da 3 pertinenze (cantina, soffitta e garage), la spesa massima su cui la superdetrazione di cui all articolo 119, lett. a) è applicabile, è pari a 280.000 euro (40.000 euro * 7).

Non devono essere conteggiate le pertinenze situate in un edificio diverso da quello oggetto degli interventi, quale ad esempio un box auto posto al lato dell immobile cui afferisce (si veda la risposta 4.4.4 della circolare n. 30/E/2020).

Inoltre, nel caso di interventi sull impianto termico centralizzato (art. 119, lett. b), le pertinenze concorrono a determinare il numero delle unità immobiliari, a nulla rilevando il fatto che le stesse siano o meno servite dall impianto termico (in tal senso, si veda la risposta 4.4.5 della circolare n. 30/E/2020).

Sempre relativamente alle pertinenze, si segnala un ulteriore importante chiarimento dell Agenzia delle entrate nella citata circolare, per quanto riguarda l ambito oggettivo della superdetrazione: un intervento trainante può essere eseguito anche su una pertinenza e beneficiare del superbonus indipendentemente dalla circostanza che l intervento interessi anche il relativo edificio residenziale principale (risposta 4.1.1).

Unità di lusso e limite massimo di spesa detraibile

Rientrano nel calcolo del numero delle unità, ai fini della determinazione del limite massimo di spesa, quelle di lusso escluse dall agevolazione (in sostanza, categoria A/1) presenti nell edificio (risposta 4.4.2 e 4.4.4 della circolare n. 30/E/2020).

Esempio:

edificio condominiale composto da 3 unità di cui uno in categoria A/1. E' possibile effettuare il "cappotto"con una spesa massima detraibile pari a 120.000 euro (40.000 euro * 3). Inoltre, la singola unità A/1 beneficia del 110% sulle parti comuni ma non può beneficiare della superdetrazione per i lavori trainati.

Edifici residenziali o non residenziali e limite massimo di spesa detraibile

Il superbonus del 110% spetta, in relazione agli interventi eseguiti sulle parti comuni, soltanto se l edificio è a prevalente destinazione residenziale, cioè se la superficie complessiva delle unità destinate a residenza ricomprese nell edificio (ivi comprese le unità di lusso, e ciò è agevolativo) è superiore al 50%. In tal caso, la detrazione del 110% spetta a tutti i proprietari, anche di unità strumentali.

Diversamente, se l edificio non ha prevalente destinazione residenziale (perché la superficie complessiva delle abitazioni non è superiore al 50%), la detrazione spetta soltanto ai proprietari di unità abitative.

In coerenza con tale principio, ai fini del calcolo dell ammontare massimo di spesa ammessa al superbonus, nel caso di interventi realizzati su parti comuni di edifici residenziali si conteggiano anche le unità non residenziali, quali, ad esempio, le unità strumentali o merce (risposta 4.4.4 della circolare n. 30/E/2020).

Esempio:

Nel caso di un condominio residenziale, costituito da 7 abitazioni (categoria catastale A/3), 2 negozi (categoria catastale C/1) e 1 ufficio (categoria catastale A/10), l intervento di isolamento termico è detraibile nella misura del 110% in relazione ad una spesa massima di 300.000 euro (30.000 euro*10 unità) e la detrazione è riconosciuta a tutti i condòmini (ivi compresi i proprietari dei negozi ed il professionista che nel condominio ha lo studio).

Esempio:

Diversamente, se il condominio è non residenziale, costituito da 7 negozi e 3 abitazioni, si ritiene che il medesimo intervento spetti su una spesa massima riferita alla sola componente abitativa, pari a 120.000 euro (3 * 40.000 euro) e la detrazione sia riconosciuta unicamente ai proprietari delle unità abitative.

Accorpamento e frazionamento e limite massimo di spesa detraibile

Nel caso di interventi che comportino l accorpamento di più unità abitative, o la suddivisione di un unico immobile in più unità, per l individuazione del limite di spesa vanno considerate le unità immobiliari censite in Catasto all inizio degli interventi edilizi, e non quelle risultanti alla fine dei lavori (risposta 4.4.6 della circolare n. 30/E/2020).

Esempio:

Se un edificio unifamiliare è frazionato in due unità immobiliari, la spesa massima agevolabile con le detrazioni edilizie (superbonus o detrazioni ordinarie) è calcolata con riferimento all edificio iniziale.

Analogo riferimento ai fini dei requisiti oggettivi e soggettivi per beneficiare della detrazione del 110%.

Norma:

- Articolo 119 decreto-legge n. 34 del 19 maggio 2020, convertito in legge n. 77/2020
- Articoli 14 e 16 D.L. 63/2013

Prassi

Circolare n. 24/E/2020

Circolare n. 30/E/2020

Articoli correlati

- Detrazione del 110%: districarsi tra edifici, beneficiari ed interventi.
- Detrazione del 110% Come, quando, perché
- Bonus edilizia: le diverse opportunità di utilizzo