

Normativa e prassi

# Superbonus 110% tra condomini, limiti di spesa comuni e individuali

28 Settembre 2020

L'esecuzione sull'intero edificio di almeno un intervento "trainante" consente ai singoli di fruire del maxisconto per i lavori di risparmio energetico effettuati sulla propria unità immobiliare

**condominio** Una risposta per ogni singolo intervento, parte di un piano di lavori finalizzati all'efficienza energetica e alla riduzione del rischio sismico, che i condomini di un piccolo edificio, composto da quattro unità immobiliari, intendono effettuare. In particolare, sull'ammissione al superbonus 110% e sui limiti di spesa agevolabili.

Con la **risoluzione n. 60** del 28 settembre 2020, l'Agenzia delle entrate scioglie i dubbi sull'applicazione delle norme previste dagli articoli 119 e 121 del "Rilancio" (DI n. 34/2020) richiamando i suoi documenti di prassi e, in particolare, la circolare n. 24/2020, la guida disponibile sul proprio sito e le faq in essa pubblicate. Gli argomenti sono:

- la posa in opera di un cappotto termico sull'involucro dell'edificio condominiale e la sostituzione delle finestre e dei 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

- la riduzione del rischio sismico e il recupero del patrimonio edilizio.

Una volta “misurati” correttamente i limiti di spesa per condominio e unità immobiliare, e ripercorsa nel dettaglio la normativa sull’argomento, l’Agenzia ricorda quanto già precisato nella circolare n. 24/2020 in ordine ai limiti di spesa ammessi al *superbonus* che variano in funzione della tipologia di interventi realizzati e degli edifici oggetto dei lavori agevolabili. In particolare, l’importo massimo di detrazione spettante, per i singoli interventi agevolabili, va suddiviso tra i detentori o possessori dell’immobile che partecipano alla spesa in rapporto al costo sostenuto.

Nel caso in cui sullo stesso fabbricato siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione è costituito dalla somma degli importi previsti per ciascun lavoro realizzato.

Di conseguenza, per la posa in opera del cappotto termico sull’involucro dell’edificio condominiale e per gli interventi di riduzione del rischio sismico (interventi “trainanti”) associati alla sostituzione dei portoni esterni con nuovi ad alta efficienza termica e l’installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda, di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e relativi sistemi di accumulo e di infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici (interventi “trainati”), il limite massimo di spesa ammesso al *superbonus* sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno di tali interventi.

Nell’ambito di tali limiti, la maxi detrazione spetta anche per i costi strettamente collegati alla realizzazione e al completamento degli interventi, indicati dall’istante, sostenuti per la sostituzione delle soglie alle finestre e il riposizionamento in facciata delle cerniere e della ferramenta delle persiane, necessarie a seguito della posa del cappotto termico.

Ogni condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili.

Aggiunge poi l’amministrazione che, come indicato nelle risposte alle faq contenute nella guida dell’Agenzia, l’esecuzione sulle parti comuni dell’edificio di almeno un intervento “trainante” consente ai singoli condomini di fruire del *superbonus* effettuando sulla propria unità immobiliare gli interventi “trainati” che rientrano nell’*ecobonus*, di sostituzione degli infissi e del generatore di calore dell’impianto di climatizzazione autonomo esistente, cioè quelli prospettati dall’istante (vedi, tra le altre, le faq nn. 12, 15, 16 e 18). Per i singoli condomini, il tetto massimo di spesa ammesso alla detrazione sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati sulle proprie unità immobiliari, a cui va aggiunto quello riferito ai lavori realizzati sulle parti comuni dell’edificio.

Il documento di prassi precisa, inoltre, che in caso di interventi “trainati” di risparmio energetico,

realizzati sulle singole unità immobiliari, il *maxisconto* spetta per le spese sostenute per interventi realizzati su un massimo di due unità immobiliari, tuttavia, continua la risoluzione, è possibile fruire del *superbonus* per le spese sostenute per gli interventi realizzati sulle parti comuni che danno diritto all'agevolazione, con riferimento ai costi imputati a ciascun condomino, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari possedute all'interno del condominio.

Altolà allo sconto fiscale del 110% sul restauro della facciata, che rientra in un'altra disposizione agevolativa, quella prevista dal bilancio 2020 (articolo 1 da comma 219 a 223, legge n. 160/2019). Per il rifacimento del look esterno dell'edificio c'è la detrazione del 90% delle spese sostenute nel 2020.

Al riguardo coloro che sostengono spese per gli interventi ammessi al bonus facciate possono optare per l'utilizzo diretto della detrazione oppure per lo sconto in fattura o per la cessione di un credito d'imposta, corrispondente alla detrazione a terzi, compresi gli istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà, per questi ultimi, (provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020). Per il *bonus* facciate la risoluzione i chiarimenti sono stati forniti con la circolare n. 2/2020.

di

**r.fo.**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/superbonus-110-condomini-limiti-spesa-comuni-e-individuali>