

## Normativa e prassi

# Tris di interpelli sul Superbonus: casi diversi, beneficio ammissibile

9 Dicembre 2020

Immobile a uso promiscuo, Ape pre-intervento mancante, unico edificio residenziale e commerciale, è sempre possibile fruire del credito basta seguire le indicazioni e rispettare i requisiti

**superbonus** Per l'abitazione adibita in parte a *bed & breakfast* il *Superbonus* è al 50 per cento. L'Ape *ante* intervento può essere redatta anche successivamente all'inizio dei lavori. Agevolabili gli interventi sulle 10 abitazioni di un edificio che accoglie altrettanti negozi al piano terra se il condominio li approva con "*benefici ed oneri a carico dei soli appartamenti*". Sono, in sintesi, le risposte dell'Agenzia **n. 570**, **n. 571** e **n. 572** del 9 dicembre 2020.

## Risposta n. 570

Gli interventi di riqualificazione energetica realizzati sulla parte residenziale di un immobile utilizzato promiscuamente sia come propria abitazione che per l'esercizio svolto in via professionale dell'attività di *bed & breakfast*, possono fruire del *Superbonus* nella misura del 50 per cento. L'Agenzia, infatti, ricorda che, secondo le indicazioni della **circolare n. 19/2020**, se gli interventi sono realizzati su unità immobiliari residenziali adibite anche all'esercizio di arte, professione, o di attività commerciale, la detrazione spettante è ridotta al 50%, quindi è calcolata sul 50% delle spese sostenute. Inoltre, la **risoluzione n. 18/2008** ha chiarito proprio che tale riduzione vale anche per gli interventi di immobili residenziali adibiti promiscuamente anche all'attività di *bed & breakfast*. Analogamente, vista stante la sostanziale simmetria tra le agevolazioni spettanti per interventi di riqualificazione energetica e di recupero del patrimonio edilizio, nel caso prospettato, in presenza dei requisiti e delle condizioni previste dalla normativa, l'istante potrà accedere al *Superbonus*, in relazione agli interventi da realizzare sull'immobile ad

uso promiscuo, limitatamente al 50% delle spese sostenute.

### **Risposta n. 571**

L'accesso al *Superbonus* non è precluso nel caso in cui i lavori siano iniziati a dicembre 2019, a causa dell'emergenza sanitaria posticipati ed eseguiti da luglio 2020, e non sia stato prodotto l'attestato di prestazione energetica (Ape) della situazione *ante* intervento. In tal caso, infatti, l'Agenzia chiarisce che l'attestato può essere redatto anche successivamente all'inizio dei lavori e dovrà riferirsi alla situazione esistente alla data di inizio degli stessi. Il dubbio dell'istante nasceva dal fatto che i lavori, nello specifico la sostituzione di finestre e infissi, l'installazione di impianto fotovoltaico e sostituzione della caldaia esistente con caldaia a condensazione, erano iniziati a dicembre 2019 e, di conseguenza, non era stato prodotto l'attestato di prestazione energetica della situazione *ante* intervento, dal momento che la normativa con la misura di favore è stata introdotta nel 2020, quindi successivamente all'inizio dei lavori. L'Agenzia ricorda, che l'articolo 7, comma 3 del **decreto interministeriale** del 6 agosto 2020 ha stabilito che *“Per gli interventi di cui all'art. 119, commi 1 e 2 del decreto Rilancio, è obbligatoria la produzione degli attestati di prestazione energetica nella situazione ante e post intervento di cui al punto 12 dell'Allegato A. Ai fini di cui al presente comma, non sono ammessi gli attestati redatti tramite l'utilizzo di software basati su metodi di calcolo semplificati di cui al punto 4.2.2 dell'allegato 1 del Decreto Linee Guida APE”*.

Il successivo articolo 12, ha previsto che tali misure si applicano ai lavori iniziati successivamente all'entrata in vigore del decreto stesso, mentre *“Agli interventi la cui data di inizio lavori, comprovata tramite apposita documentazione, sia antecedente la data di entrata in vigore del presente decreto, si applicano, ove compatibili, le disposizioni di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze di concerto con il Ministro dello sviluppo economico 19 febbraio 2007, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale in data 26 febbraio 2007”*.

Come chiarito anche nella *Faq n. 5* pubblicata dall'Enea, *“nel caso di lavori iniziati prima del 1° luglio 2020 l'A.P.E. ante intervento deve riferirsi alla situazione esistente alla data di inizio dei lavori”*.

Quindi, fermo restando che per la fruizione del *Superbonus* è necessario dimostrare il salto di almeno due classi energetiche o il conseguimento di quella più alta, tramite il raffronto dell'attestato di prestazione energetica prima e dopo intervento, se i lavori siano iniziati prima dell'entrata in vigore del decreto ministeriale 6 agosto 2020, che ha statuito l'obbligatorietà dell'Ape nella situazione *ante* e *post* intervento, l'attestato Ape *ante* intervento può essere redatto anche successivamente all'inizio dei lavori e dovrà riferirsi alla situazione esistente alla data di avvio degli stessi.

## Risposta n. 572

Il condominio di un edificio composto da 10 negozi al piano terra e 10 appartamenti al primo piano, potrà usufruire del *Superbonus* per i seguenti lavori eseguiti sulle 10 abitazioni:

- isolamento delle superfici opache verticali e orizzontali che confinano con gli appartamenti stessi (intervento trainante)
- sostituzione degli infissi (intervento trainato)
- sostituzione delle schermature solari nel lato sud (intervento trainato)

se l'assemblea condominiale approverà gli interventi di isolamento termico con "*benefici ed oneri a carico dei soli appartamenti*" siti al primo piano. Se tali lavori soddisfano il requisito dell'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'intero edificio, gli stessi potranno beneficiare del *Superbonus* relativamente alle sole spese a carico dei condomini delle abitazioni del primo piano, sia con riferimento agli interventi trainanti che trainati, nel rispetto di tutte le condizioni e adempimenti previste dalla normativa del caso. Ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili ed effettivamente rimborsata al condominio.

In sostanza, è possibile accedere al *Superbonus* 110% per i lavori eseguiti sulle abitazioni, anche se l'edificio è sia commerciale sia residenziale. Basta che il condominio approvi gli interventi con riferimento ai soli appartamenti, sia redatta un'Ape *ante* e *post* intervento e sia rispettato ogni altro requisito previsto dalla normativa.

di

**r.fo.**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/tris-interpelli-sul-superbonus-casi-diversi-beneficio>