

Normativa e prassi

Vari interventi su 2 unità abitative. Le regole sui Bonus parlano chiaro

8 Febbraio 2021

Sì alla detrazione per le ristrutturazioni, ma non al 110%, sulle spese per l'impianto fotovoltaico. Il tetto dei 10mila euro per l'acquisto dei mobili vale per ciascuna abitazione

Ai fini del *Superbonus* per gli interventi che comportano l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità, va valorizzata la situazione di inizio e non di fine lavori. La detrazione al 110% non vale quindi per i lavori sulle parti comuni degli immobili distintamente accatastati prima degli interventi.

Con la **risposta n. 87** dell'8 febbraio 2021, l'Agenzia delle entrate ha chiarito diversi quesiti posti dall'istante sull'eventuale spettanza del *Superbonus* per dei lavori di ristrutturazione antisismica e di installazione di un impianto fotovoltaico da eseguire su due unità immobiliari accatastate C/2, funzionalmente autonome, ciascuna con un proprio accesso all'esterno indipendente che, al termine dei lavori, saranno destinate all'uso abitativo. L'istante, inoltre, chiede se il limite di spesa di 10mila euro ai fini del *bonus* mobili possa valere per ciascuna delle due unità immobiliari censite autonomamente in catasto all'inizio dei lavori e se per gli interventi di riqualificazione energetica, ai fini dell'*Ecobonus*, siano da considerare anche le spese per l'isolamento termico dell'immobile non avente impianto di riscaldamento preesistente.

L'Agenzia ricorda che nelle detrazioni spettanti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di risparmio energetico, anche ai fini del *Superbonus*, nel caso in cui gli interventi comportino

l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica abitazione, va valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante al termine degli stessi.

Secondo l'Agenzia, quindi, dal momento che il lavoro interessa le parti strutturali delle fondazioni, dei solai, delle murature perimetrali dell'edificio terra/cielo e il tetto, in definitiva le "parti comuni" delle due unità distintamente accatastate alla data di inizio dei lavori, le relative spese non sono ammesse al *Superbonus*.

Non possono, inoltre, accedere alla detrazione massima prevista del *Superbonus* 110% neanche le spese sostenute per l'impianto fotovoltaico, dovendo tale installazione essere realizzata congiuntamente a un intervento trainante. Tali spese potranno fruire della detrazione per le ristrutturazioni (articolo 16-*bis*, comma 1, lettera h) del Tuir).

Via libera al *Sismabonus* per gli interventi antisismici considerato che tale agevolazione spetta anche se gli interventi riguardano le parti comuni "in senso oggettivo" riferibili a più unità immobiliari distintamente accatastate, a prescindere dall'esistenza di una pluralità di proprietari e, dunque, dalla costituzione di un condominio.

Anche l'*Ecobonus* non potrà essere utilizzato dall'istante in quanto l'agevolazione per le spese relative all'isolamento delle superfici disperdenti, opache verticali, orizzontali ed inclinate dell'edificio, spetta a condizione che gli immobili abbiano un impianto di riscaldamento, requisito che nel caso in esame non sussiste.

Infine, in tema di *bonus* mobili, che spetta anche ai contribuenti che fruiscono del *Sismabonus*, il limite di spesa va moltiplicato per il numero delle unità immobiliari esistenti all'inizio dei lavori, per cui l'istante potrà fruire di uno sconto complessivo pari a 20mila euro.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/vari-interventi-2-unita-abitative-regole-sui-bonus-parlano>