

Normativa e prassi

Due unità abitative a fine lavori: per i bonus vale la situazione iniziale

9 Novembre 2021

Irrilevante il fatto che al termine della ristrutturazione una porzione del magazzino cambia la destinazione d'uso e diventa un immobile residenziale di categoria A/3

superbonus Negli interventi che uniscono o suddividono gli immobili, i limiti di spesa ai fini del *Superbonus* vanno individuati in base alle unità immobiliari censite in catasto all'inizio dei lavori. Nel caso di un edificio composto da un'unità abitativa e da due pertinenze il limite di spesa per gli interventi antisismici sarà di 96mila euro, anche se a fine lavori il magazzino diventerà un'unità A/3 e quindi gli immobili residenziali realizzati saranno due. In sostanza per l'applicazione delle detrazioni conta la situazione preesistente ai lavori e non quella successiva. È la sintesi della **risposta n. 765/2021** del 9 novembre 2021.

L'istante è comproprietario di un fabbricato composto da un'unità abitativa accatastata A/3 e da due pertinenze, di cui una accatastata C/6, con destinazione d'uso "autorimessa" e una accatastata C/2, con destinazione d'uso "magazzino". Vuole sapere il limite di spesa ammesso al *Superbonus* considerando che una parte di magazzino a fine intervento diventerà un immobile residenziale e quindi le unità abitative saranno due.

L'Agenzia fa presente, in linea con la prassi in materia di detrazioni per interventi di riqualificazione energetica e di recupero del patrimonio edilizio, compresi quelli antisismici, (articoli 14 e 16 del DL n. 63/2013) che per l'individuazione dei limiti di spesa nel caso in cui gli interventi comportino l'accorpamento di più unità immobiliari o la suddivisione di un'unica unità vanno considerate le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori. Tale criterio come chiarito anche dalla circolare n. 30/2020, vale anche per il *Superbonus*.

Di conseguenza, nel rispetto di tutti i requisiti e adempimenti previsti dalla normativa, l'istante deve considerare che il limite di spesa sarà pari a 96mila euro per gli interventi antisismici, 50mila euro per quelli di efficientamento energetico, 30mila euro per l'isolamento termico delle pareti esterne, 54,545 euro per la sostituzione della centrale termica, 48mila euro per l'impianto fotovoltaico e 48mila euro per il relativo sistema di accumulo.

Il documento di prassi precisa, infine, che in base all'articolo 119 del decreto "Rilancio" per l'installazione dell'impianto fotovoltaico la detrazione di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, del Tuir spetta fino ad un ammontare complessivo delle spese sostenute non superiore a euro 48mila euro e comunque nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, da ripartire in cinque quote annuali di pari importo e in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, sempre se l'installazione degli impianti sia eseguita insieme a uno degli interventi indicati nei commi 1 o 4 del medesimo articolo. In caso di interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) e f), del Dpr n. 380/2001, il limite di spesa è ridotto ad euro 1.600 per ogni kW di potenza nominale.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/due-unita-abitative-fine-lavori-bonus-vale-situazione-iniziale>