

Normativa e prassi

Superbonus in condominio minimo: chiarimenti sulle spese agevolabili

13 Dicembre 2021

Nel caso in cui l'ammontare massimo sia determinato in base al numero delle unità immobiliari, per il calcolo si tiene conto anche delle pertinenze, ma non se collocate in un edificio diverso



Il limite di spesa massimo, per i lavori di miglioramento sismico sulle parti comuni di un mini condominio con due abitazioni e un cortile comune, dove sono ubicate, in un edificio accessorio, due pertinenze di proprietà di uno dei due condòmini, va calcolato, ai fini del *Superbonus* (articolo 119, Dl “Rilancio”) in funzione delle due unità abitative, mentre le pertinenze, un'autorimessa e una cantina

autonomamente accatastate, non partecipano in quanto situate in un edificio separato e diverso da quello principale.

Queste ultime costruzioni, che a detta dell'istante, coniuge convivente di uno dei due proprietari-condòmini e che intende sostenere le spese per gli interventi antisismici, saranno demolite e ricostruite in sagoma, con un salto di almeno tre classi di rischio sismico, non possono essere considerate in maniera unitaria rispetto al fabbricato principale. Per gli interventi sulle stesse, il contribuente potrà, comunque, fruire del *Superbonus* calcolato su un distinto limite di spesa pari a 96mila euro.

Sono le conclusioni raggiunte dall'Agenzia nella **risposta n. 806** del 13 dicembre 2021, suffragate dai propri documenti di prassi.

Innanzitutto, con la circolare n. 24/2020 ha chiarito che, in base al richiamo contenuto nel comma 4

dell'articolo 119 del decreto "Rilancio", all'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies del DL n. 63/2013, per gli interventi antisismici sulle parti comuni di edifici in condominio, gli importi di spesa ammessi al *Superbonus* sono pari a 96mila euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio. L'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono. Ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili, ai sensi del codice civile, ed effettivamente rimborsata al condominio anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare.

Con la successiva circolare n. 30/2020, inoltre, l'Agenzia ha specificato che, in linea con quanto previsto per l'*ecobonus* e per il *sismabonus* spettante per interventi realizzati sulle parti comuni, anche per l'applicazione del *Superbonus*, nel caso in cui l'ammontare massimo di spesa agevolabile sia determinato in base al numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio oggetto di interventi, il calcolo va effettuato tenendo conto anche delle pertinenze, ma non di quelle collocate in un edificio diverso da quello oggetto degli interventi.

Pertanto, nel caso al suo esame, ai fini del calcolo della spesa massima ammessa al *Superbonus*, per gli interventi sulle parti comuni dell'edificio in condominio, non devono essere considerate le pertinenze dell'unità immobiliare di proprietà del coniuge dell'istante in quanto situate in un fabbricato separato da quello condominiale.

In termini pratici, per l'Amministrazione, il contribuente - in qualità di coniuge convivente del proprietario degli immobili oggetto di intervento - potrà determinare la detrazione con due distinti limiti di spesa:

- per gli interventi condominiali il limite complessivo sarà pari a 192mila euro (96mila per le due unità immobiliari di cui si compone l'edificio in condominio). In particolare, fruirà del beneficio in base alla spesa a lui imputata ed effettivamente rimborsata al condominio anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare
- per l'intervento di demolizione e ricostruzione delle due pertinenze potrà invece calcolare la detrazione su un autonomo limite di spesa pari a 96mila euro.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/superbonus-condominio-minimo-chiarimenti-sulle-spesa>