Articolo pubblicato su FiscoOggi (http://fiscooggi.it)

Normativa e prassi

Superbonus: occhio alla verifica della prevalente funzione residenziale

11 Gennaio 2022

Se la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza è inferiore al 50%, la maxi detrazione per interventi realizzati sulle parti comuni spetta solo ai possessori o detentori di alloggi

casa costruzioni di legno
Image not found or type unknown

Ai fini del *Superbonus*, nel calcolo della superficie complessiva destinata a residenza devono essere conteggiate tutte le unità immobiliari residenziali che fanno parte dell'edificio, comprese quelle rientranti nelle categorie catastali escluse dal *Superbonus* (A/1, A/8 e A/9) e incluso il fabbricato con indipendenza funzionale e accesso autonomo dall'esterno. Se la superficie complessiva delle unità residenziali non raggiunge il 50%, possono beneficiare della detrazione del 110% per gli interventi realizzati sulle parti comuni del fabbricato soltanto i proprietari di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nello stesso fabbricato.

Il chiarimento dell'Agenzia delle entrate, fornito con la **risposta n. 10** dell'11 gennaio 2022, è diretto a un condominio che intende realizzare interventi "trainanti" per il *Superbonus*, consistenti nella coibentazione delle superfici opache per almeno il 25% della superficie totale disperdente e nella sostituzione dell'impianto termico. Previsti anche interventi "trainati" di sostituzione di serramenti e infissi e l'installazione di impianti fotovoltaici.

Il condominio è composto da tre edifici. Il primo è composto da sole abitazioni, il secondo da unità abitative e non, il terzo è di categoria castale D/6 (locali destinati ad attività sportiva), strutturalmente separato e con accesso autonomo.
I primi due hanno in comune il climatizzatore invernale centralizzato, mentre il terzo edificio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, senza alcun servizio energetico in comune con gli altri edifici.

Il dubbio dell'istante riguarda le modalità di calcolo del rapporto tra la superficie dei fabbricati a uso residenziale e di quella delle unità non residenziali, rilevante per valutare l'applicabilità o meno della detrazione del 110 per cento. Nello specifico l'istante chiede se nel calcolo deve essere incluso anche il D/6. In tal caso, infatti, la superficie residenziale del complesso risulterebbe pari al 45% di tutto il condominio.

L'Agenzia delle entrate, a differenza di quanto ritiene l'istante, ritiene che il locale sportivo non vada escluso dal calcolo.
Le conclusioni dell'Amministrazione arrivano, come di consueto, dopo un'attenta analisi della disciplina di riferimento e in base ai documenti di prassi che ne hanno definito il perimetro applicativo.
La detrazione del 110%, ricordiamo, è stata introdotta dall'articolo 119 del Dl "Rilancio" e, da ultimo, è stata rivisitata in modo significativo dalla legge di bilancio 2022. Tra i documenti di prassi, i più rilevanti sono le circolari n. 24/2020 e n. 30/2020 e la risoluzione n. 60/2020.

In sintesi, il *Superbonus* spetta per specifici interventi di riqualificazione energetica e antisismici "trainanti" e per ulteriori lavori se "trainati" dai primi ossia se realizzati congiuntamente ad essi. Per accedere al beneficio le modifiche agevolabili devono essere effettuate, tra l'altro, dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, su singole unità immobiliari residenziali e su parti comuni di fabbricati residenziali in condominio.
In quest'ultimo caso, ai fini della *maxi* detrazione, le spese rilevano soltanto se relative a un edificio a "prevalente" uso residenziale (circolare n. 24/2020).
Ne consegue che nel caso in cui la superficie complessiva degli alloggi presenti nel condominio risulti superiore al 50% dell'intero edificio, è possibile ammettere al *Superbonus*, in qualità di condòmini, anche i proprietari delle unità diverse dalle abitazioni in relazione agli interventi sulle parti comuni dell'edificio.
Se la superficie residenziale non raggiunge il 50% il *Superbonus* per i lavori sulle parti comuni del complesso spetta invece solo ai proprietari o detentori delle abitazioni del fabbricato. In quest'ultimo caso, inoltre, potranno beneficiare della detrazione del 110%, anche per gli interventi "trainati", i soli proprietari delle unità immobiliari residenziali (circolare n. 30/2020).

Tornando al quesito dell'interpello, l'Agenzia precisa che ai fini del calcolo della superficie complessiva dell'edificio a destinazione residenziale devono essere conteggiate tutte le unità immobiliari residenziali che costituiscono il complesso, comprese quelle escluse dall'agevolazione (A/1, A/8 e A/9).

Ciò significa che, nel caso esaminato, relativo alla verifica della prevalente funzione residenziale di un condominio composto da tre edifici, la verifica va effettuata tenendo conto di tutti gli edifici che compongono il condominio e, pertanto, anche del terzo edificio, a nulla rilevando che quest'ultimo non abbia servizi energetici in comune con gli altri due edifici e che sia eventualmente provvisto di accesso autonomo dall'esterno.

L'indipendenza funzionale e l'accesso autonomo dall'esterno è rilevante, infatti, spiega l'Agenzia, soltanto in relazione all'identificazione delle abitazioni unifamiliari o delle unità immobiliari all'interno di edifici plurifamiliari e non ai fini della individuazione dei condomini.

In definitiva, nell'ipotesi descritta, la superficie complessiva destinata ad abitazioni rispetto all'intero condominio è pari al 45% della superficie complessiva dei tre edifici. Il *Superbonus*, quindi, per gli interventi realizzati sulle parti comuni spetta solo ai possessori o detentori unità immobiliari destinate ad abitazione, che potranno fruire della detrazione anche per i relativi lavori "trainati" realizzati sulle singole unità immobiliari residenziali, a patto che non appartengano alle categorie catastali escluse dal beneficio (A/1, A/8 e A/9).

di
r.fo.

URL: https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/superbonus-occhio-alla-verifica-della-prevalente-funzione