

Roma

30/09/2020

PROT. N. 84/DV/rs

Ai Presidenti AIC Convenzionate

Alle Società di Servizi Convenzionate

Ai Professionisti Convenzionati

e p.c. Agli Incaricati CAF

Circolare n. 84 /2020

LORO SEDI

Oggetto: Approfondimento BONUS 110%

Carissimi,

Per gli interventi “**trainanti**” il superbonus del 110% spetta entro determinati limiti di spesa, mentre per gli interventi “**trainati**” rimangono fermi i limiti massimi di detrazione stabiliti dall’art. 14 del DL 63/2013. È uno dei chiarimenti contenuti nella risoluzione n. 60 dell’Agenzia delle Entrate pubblicata ieri.

Il documento, ribadendo la circ. n. 24/2020 e spingendosi oltre al dato letterale della norma, precisa che per i **condomìni** gli interventi che danno diritto alla detrazione del 110% devono essere realizzati:

- su parti comuni di edifici residenziali in “condominio” (sia per gli interventi “trainati” che per gli interventi “trainati”);
- su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all’interno di condomini (solo per gli interventi “trainati”. *Cfr.* anche la risposta a interpello Agenzia delle Entrate n. 329/2020 e l’apposita Scheda).

Nel caso analizzato dall’Amministrazione finanziaria il condominio non possiede un impianto di riscaldamento centralizzato, ma degli **impianti autonomi** di climatizzazione delle quattro singole unità immobiliari che lo compongono.

Ai sensi dei commi 1 e 4 dell’art. 119 del DL 34/2020, quindi, rappresentano degli interventi “trainanti” che consentono di beneficiare della detrazione nella misura del 110%:

- gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l’involucro degli edifici, con un’incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell’edificio medesimo;

- gli interventi antisismici di cui ai commi da *1-bis* a *1-septies* dell'art. 16 del DL 63/2013 (sismabonus).

In considerazione del fatto che il condominio è composto da 4 unità immobiliari, per gli interventi di **isolamento termico** la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 160.000 euro (40.000 euro moltiplicati per 4).

In generale, per gli interventi **antisismici** la detrazione è calcolata su un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno (commi *1-bis* e *1-ter* dell'art. 16 del DL 63/2013). Per gli interventi eseguiti sulle parti comuni di edifici condominiali, invece, il limite massimo di spesa su cui calcolare le detrazioni (75% o 85%) non può superare 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio (comma *1-quinquies* dello stesso art. 16): nel caso di specie il limite massimo di spesa sarà pari a 384.000 euro (96.000 euro per 4).

Nel caso di interventi realizzati su parti comuni condominiali, infatti:

- il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto;
- l'ammontare di spesa così determinato costituisce il **limite massimo** di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono.

Quindi, **ogni condomino** potrà calcolare la detrazione del 110% su un importo di spesa a lui imputata superiore a 40.000 euro o a 96.000 euro nel caso in cui siano realizzati interventi, rispettivamente, di isolamento termico delle superfici opache o di riduzione del rischio sismico. Ad esempio, un condomino potrebbe voler sostenere interamente le spese sia per l'isolamento termico che per la riduzione del rischio sismico; in questo caso potrebbe fruire della detrazione del 110% per un importo massimo di spesa di 544.000 euro (160.000 + 384.000).

In considerazione del fatto poi che gli interventi del sismabonus (art. 16 commi da *1-bis* a *1-septies* del DL 63/2013) rappresentano un "di cui" di quelli definiti dall'art. 16-*bis* comma 1 lett. i) del TUIR, il limite di spesa è unico.

Con riguardo poi agli **interventi "trainati"** di riqualificazione energetica, invece, il superbonus del 110% spetta nei "limiti di detrazione o di spesa previsti per ciascun intervento" dall'art. 14 del DL 63/2013.

Seppur il comma 2 dell'art. 119 del DL 34/2020 si riferisca soltanto ai "limiti di spesa previsti" sembra evidente che la ratio della norma non possa che riferirsi ai **limiti** stabiliti dall'art. 14 del DL 63/2013, siano essi di spesa o di detrazione.

Così, ad esempio, la sostituzione delle finestre (intervento "trainato") potrà fruire del superbonus del 110% nel limite massimo di detrazione di 60.000 euro per ciascun immobile, l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici della detrazione massima di 60.000 euro per ciascun immobile e la sostituzione (integrale o parziale) di impianti di climatizzazione invernale della detrazione massima di 30.000 euro per ciascun immobile.

Nel caso in cui, come nella ris. n. 60/2020, le singole unità immobiliari possiedano un autonomo impianto di riscaldamento, la sua sostituzione costituirà un intervento "trainato" agevolato al 110% (al ricorrere delle altre condizioni richieste dalla norma).

La Direzione Nazionale rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento