Circolare n°466/C/2020: Superbonus 110% e limiti di spesa – Chiarimenti dell' Agenzia delle Entrate.

5 Ottobre 2020

Nel caso in cui su un condominio vengano effettuati più interventi "trainanti" e "trainati", il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione, per ciascun condomino, sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati.

Con la Risoluzione n. 60/E del 28 settembre 2020 l'Agenzia delle Entrate interviene sui limiti di spesa da applicare, ai fini del Superbonus al 110%, nell'ipotesi in cui su uno stesso immobile vengano effettuati più interventi "trainati" e "trainanti".

All'origine del documento, la richiesta di un condominio con 4 unità immobiliari che vuole chiarimenti sulle possibilità di applicare il Superbonus al 110% e in quali limiti di spesa, per i seguenti interventi:

- cappotto termico sull'involucro dell'edificio condominiale e sostituzione di finestre e portoni esterni con nuovi ad alta efficienza termica, sostituzione di soglie alle finestre e riposizionamento in facciata di cerniere e ferramenta delle persiane, per compensare lo spessore del cappotto;
- installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda, di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e dei sistemi di accumulo integrati e di infrastruttura di ricarica dei veicoli elettrici
- sostituzione di impianti autonomi di climatizzazione delle singole unità immobiliari
- restauro della facciata con la sostituzione di grondaie e pluviali, restauro dei parapetti e delle persiane
- riduzione del rischio sismico e il recupero del patrimonio edilizio.

In linea generale, dopo aver richiamato la disciplina del Superbonus al 110%, l'Agenzia ricorda che, ove sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione è costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati. Perciò, se sul condominio vengono effettuati, come nel caso di specie, interventi "trainanti" quali la posa in opera del cappotto termico sull'involucro dell'edificio, interventi di riduzione del rischio sismico e, in più, interventi "trainati" quali la sostituzione dei portoni esterni ad alta efficienza termica e l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda, di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e relativi sistemi di accumulo e di infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici il limite massimo di spesa ammesso al Superbonus al 110% sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno di tali interventi. Le varie spese devono essere contabilizzate separatamente.

Nello specifico, per quanto riguarda gli interventi trainanti prospettati dall'istante, l'Agenzia precisa che:

- in caso di interventi di isolamento termico delle superfici opache condominiali, il limite massimo di spesa, nel caso di specie, è pari a 160.000 euro (40.000 – limite previsto per i condomini composti da 2 a 8 unità – x 4 unità presenti nell'edificio);
- per gli interventi antisismici realizzati sulle parti comuni, il limite massimo di spesa è pari a 384.000 euro (96.000 euro – limite di spesa previsto per gli interventi di riduzione del rischio sismico da moltiplicarsi per le unità in caso di interventi condominiali – x 4 unità presenti nell'edificio);
- per gli interventi di riduzione del rischio sismico e di recupero del patrimonio edilizio, stante il rinvio

dell'art. 16 del DL 63/2013, all'art. 16-bis, comma 1, lettera i), del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR), DPR 917/86, che riguarda in generale gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, non sussiste un autonomo limite di spesa per i lavori da Sismabonus.

- Resta fermo che, per gli interventi condominiali, i limiti di spesa così determinati sono riferiti all'intero edificio, per cui ciascun condomino poi calcolerà la propria quota di detrazione in funzione della spesa che gli viene imputata in base ai millesimi di proprietà.

Invece, per quanto riguarda gli interventi trainati, prospettati dall'istante, l'Agenzia precisa che:

- per la sostituzione delle finestre e delle strutture accessorie che hanno effetto sulla dispersione di calore (ad esempio, scuri o persiane) il limite massimo di detrazione è pari a 60.000 euro per ciascuna unità;
- per l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici, il limite massimo di detrazione è pari a 60.000 euro per ciascuna unità;
- la sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale, gode di una detrazione massima pari a 30.000 euro per ciascuna unità e spetta anche se viene sostituito o integrato l'impianto delle singole unità immobiliari all'interno dell'edificio in condominio in assenza di un impianto termico centralizzato;
- l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici di cui all'articolo 16-ter del DL 63/2013, accede al Superbonus su un ammontare massimo di spese pari a 3.000 euro. Tale limite è annuale ed è riferito a ciascun intervento, e a ciascun contribuente. Costituisce, pertanto, l'ammontare massimo di spesa ammesso alla detrazione anche se nello stesso anno, il contribuente abbia sostenuto spese per l'acquisto e la posa in opera di più infrastrutture di ricarica.
- Gli interventi sopra indicati godono della detrazione potenziata solo se eseguiti congiuntamente con un intervento finalizzato all'efficienza energetica "trainante" (cappotto termico o sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti centralizzati) e sempre che assicurino nel complesso il miglioramenti di due classi energetiche o il conseguimento della classe energetica più alta;
- l'installazione di impianti solari fotovoltaici e l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati, godono di un limite di spesa di 48.000 euro da riferirsi distintamente alle due categorie di interventi.
- Questi interventi godono dell'aliquota potenziata se eseguiti congiuntamente ad uno degli interventi "trainanti" di efficienza energetica e anche di adozione di misure antisismiche.

L'Agenzia, infine, ricorda che ai fini dell'applicazione del Superbonus, le spese sostenute per gli interventi "trainanti" devono essere effettuate nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione, mentre le spese per gli interventi "trainati" devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi "trainanti".

41831-AGENZIA DELLE ENTRATE-RISOLUZIONE 60-E-2020.pdfApri

41831-Circolare n 466_C_2020.pdfApri