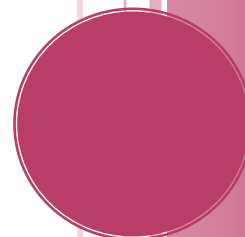


STUDIO LEGALE TRIBUTARIO
LEO

SUPERBONUS 110: I CONDOMINI

L'A.E. TRAVALICA IL DATO NORMATIVO ED AMMETTE
AL BENEFICIO SOLO I CONDOMINI COMPOSTI
PREVALENTEMENTE DA ABITAZIONI.

di Maria Leo



SOMMARIO

- | | |
|---|--------|
| 1. L'interpretazione dell'A.E. | PAG. 2 |
| 2. Il contenuto dell'art. 119 del Decreto Rilancio | PAG. 2 |
| 3. La posizione del MISE | PAG. 3 |
| 4. Un esempio: condominio composto da uffici e studi privati | PAG. 4 |

1. L'interpretazione della AE.

La circolare 24/E del 8 agosto 2020 richiede per fruire del SUPERBONUS110 sugli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali che le unità immobiliari (di cui si compone il condominio) siano adibite ad uso abitativo.

Conseguentemente, un edificio composto, in prevalenza, ad esempio da studi e uffici privati (cat A10, quindi non abitativo) non beneficerebbe del Superbonus.

Tale esclusione, tuttavia, non prevista dall'art 119 del D.L. Rilancio, è frutto di interpretazione della A.E.

Infatti la predetta circolare stabilisce, pag. 13 – par. 2 – Ambito oggettivo: *“gli interventi devono essere realizzati:*

- *su parti comuni di edifici **residenziali** in “condominio” (sia trainanti, sia trainati)”*.

A pag. 15 la circolare spiega che, in questo caso, l'edificio residenziale deve essere considerato nella sua *interezza*, riconoscendo il SUPERBONUS110, solo per gli interventi su edifici nei quali *“la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50%”*; per questi edifici *“è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali (ad esempio strumentale o merce) che sostengano le spese per le parti comuni”*.

2. Il contenuto dell'art. 119 del Decreto Rilancio.

Questa limitazione appare in contrasto con i contenuti della norma. Infatti l'art. 119, comma 1 del Decreto Rilancio, stabilisce che gli immobili oggetto di intervento siano ricompresi nei seguenti casi:

1. edifici unifamiliari;
2. unità immobiliari, in edifici plurifamiliari, funzionalmente indipendenti e dotate di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
3. edifici composti da due a otto unità immobiliari;
4. edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Solo nei casi 1) e 2), il SUPERBONUS110 è vincolato alla destinazione d'uso degli edifici (familiare o plurifamiliare), mentre per i casi 3) e 4) non viene precisato alcun requisito.

Resta inteso che, se le unità immobiliari che compongono gli edifici di cui ai casi 3) e 4), sono funzionalmente indipendenti e dotate di uno o più accessi autonomi dall'esterno, l'edificio dovrà avere destinazione d'uso residenziale, perché ricompreso nel caso 2).

Sembra quindi che l'Agenzia abbia arbitrariamente limitato la portata degli interventi sul patrimonio immobiliare previsti dall'art. 119 del Decreto Rilancio.

Il limite individuato dalla A.E. (*la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50%*) non è, infatti, riscontrabile in alcun punto della norma.

A parere della scrivente, questa interpretazione che la A.E. fornisce sull'art. 119 del Decreto Rilancio non risponde all'esigenza di tradurre operativamente il disposto normativo.

In definitiva, contrariamente a quanto stabilisce la A.E., per gli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali, dovrebbe essere concesso il SUPERBONUS110, indipendentemente dalla destinazione d'uso delle unità immobiliari che li compongono (abitazioni, studi/uffici, strumentali o merce).

3. La posizione del MISE.

A conferma di questa osservazione, si segnala che in data 3 agosto 2020, è stato emanato dal MISE, il cosiddetto "*decreto asseverazioni*" che approva il modello di asseverazione dei requisiti tecnici previsti dai commi 1, 2 e 3 dell'art. 119 del decreto rilancio.

Il modello di asseverazione non specifica alcuna destinazione d'uso per gli edifici condominiali. Al contrario, per le altre tipologie di edifici (unità immobiliari unifamiliari o funzionalmente indipendenti e

con accesso autonomo in edifici plurifamiliari) è invece specificata la destinazione d'uso. Se ne riporta il testuale: *“i lavori sono eseguiti su:*

- *edificio condominiale composto da n. ____ unità immobiliari e/o dotato di impianto termico centralizzato*
- *unità immobiliare unifamiliare*
- *unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno...”*

4. Un esempio: condominio composto da uffici e studi privati.

A titolo di esempio, consideriamo un edificio condominiale, articolato in 20 unità immobiliari, tutte destinate a studi e uffici privati (categoria catastale A10), per il quale si voglia fare un intervento sulle parti comuni previsto dall'art.119, comma 1 del Decreto Rilancio, così composto:

- art. 119, comma 1, lett. a): isolamento termico delle superfici opache dell'involucro dell'edificio, con incidenza superiore al 25%;
- art. 119, comma 1, lett. b): sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianto centralizzato di riscaldamento (naturalmente del tipo ricompreso nelle tipologie elencate nello stesso comma).

Per verificare la compatibilità di questo intervento con l'art. 119, esaminiamo entrambi gli ambiti, quello soggettivo e quello oggettivo.

Ambito soggettivo: si tratta evidentemente di un intervento che sarà effettuato dal condominio. Il riferimento è all'art. 119, comma 9, dove si legge: *“Le disposizioni contenute nei commi da 1 a 8 si applicano agli interventi effettuati:*

- a. *dai condomìni”*.

Pertanto, si può ritenere, che dal punto di vista soggettivo, l'intervento rientri tra quelli ammessi.

Ambito oggettivo: l'intervento è effettuato su un edificio, costituito in condominio, articolato in venti unità immobiliari ad uso diverso dall'abitativo (studi e uffici), il riferimento è all'art. 119, comma 1:

- lett. a): per l'isolamento termico delle superfici opache dell'involucro dell'edificio, con incidenza superiore al 25%: *“interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro **dell'edificio** con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio”...*

*La detrazione di cui alla presente lettera e' calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore ... a euro 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono **l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari**”*

- lett. b): per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianto centralizzato di riscaldamento: *“interventi sulle parti comuni degli **edifici** per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento. La detrazione di cui alla presente lettera e' calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore ... a euro 15.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli **edifici composti da più di otto unità immobiliari** ed e' riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito”.*

Ebbene in entrambe le lettere, per gli edifici che si compongono di più di otto unità immobiliari, non viene indicato alcun limite legato alla destinazione d'uso delle unità immobiliari dell'edificio.

Pertanto, si può ritenere, che dal punto di vista oggettivo, l'intervento rientri tra quelli ammessi.

Per completezza si riporta, per l'esempio considerato sopra (edificio condominiale, articolato in 20 unità immobiliari, tutte destinate a studi e uffici privati - categoria catastale A10), l'ammontare complessivo delle spese agevolabili in regime di SUPERBONUS110:

- per l'isolamento termico delle superfici opache dell'involucro dell'edificio, con incidenza superiore al 25% il comma 1, lett. a):

- Euro 30.000 x 20 unità immobiliari = Euro 600.000
- per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianto centralizzato di riscaldamento, il comma 1, lett. b):
 - Euro 15.000 x 20 unità immobiliari = Euro 300.000

Totale spese agevolabili: Euro 600.000 + Euro 300.000 = Euro 900.000

Totale importo detraibile Euro 990.000.

In conclusione, si ritiene, che con la circolare 24/E la A.E., abbia posto delle limitazioni non previste dalla norma, che escludono dal beneficio SUPERBONUS110 importanti investimenti su interventi di miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, come ad esempio l'intervento proposto, che a parere dello scrivente sarebbe conforme ai contenuti dell'art. 119 del Decreto Rilancio.

Lecce, 09.12.2020

Studio Legale Tributario Leo

Avv. Maria Leo

Avv. Tributarista in Lecce

Patrocinante in Cassazione

STUDIO LEGALE TRIBUTARIO LEO

www.studiotributarioleo.it - info@studiotributarioleo.it