



*C&P Account Management
Studio Associato Commerciale Tributario*

*Via Sabotino 46 - 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax: 06/97274651
Via Orazio Coccnari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997 - 0774/552218 Fax: 0774/509476
Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel. 0883/825314 Fax: 0883/825310
E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it*

Ai gentili clienti e Loro Sedi

Il Super bonus del 110% per i condomini privi di riscaldamento centralizzato

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che con **riguardo al super bonus del 110%** introdotto dall'art. 119 del DL 34/2020, la risoluzione Agenzia delle Entrate 28.9.2020 n. 60/E ha precisato che **il condominio che non possiede un impianto di riscaldamento centralizzato può eseguire i seguenti interventi "trainanti": i) 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; ii) gli interventi antisismici** di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'art. 16 del DL 63/2013 (sisma bonus). Se **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), mentre per gli **interventi antisismici eseguiti sulle parti comuni condominiali il limite massimo di spesa non può superare 96.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio. **Per gli interventi "trainati"** di cui all'art. 14 del DL 63/2013 è **possibile fruire del super bonus del 110%**, ad esempio: i) per **la sostituzione delle finestre** nel limite **massimo di detrazione di 60.000,00 euro** per ciascun immobile; ii) per l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda **nel limite di detrazione di 60.000,00 euro per ciascun immobile;** iii) per la **sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con detrazione massima di 30.000,00 euro per ciascun immobile.**

Premessa

Nella risoluzione 28.9.2020 n. 60/E, l'Agenzia delle Entrate ha fornito **chiarimenti in relazione al super bonus del 110%** previsto dall'art. 119 del DL 34/2020 per gli interventi effettuati nei condomini. In particolare, nel contesto del documento di prassi in analisi, l'Amministrazione Finanziaria, ribadendo il contenuto della circ. 24/2020 (§ 2) e spingendosi oltre al dato letterale della norma, precisa che **per i condomini gli interventi che danno diritto alla detrazione del 110% devono essere realizzati:**

- su **parti comuni di edifici residenziali in "condominio"** (sia per gli interventi "trainanti" che per gli interventi "trainati");
- su **single unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di condomini** (solo per gli interventi "trainati": cfr. anche la risposta a interpello Agenzia delle Entrate 329/2020).

Condominio senza impianto di riscaldamento centralizzato

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

Ai sensi dei co. 1 e 4 dell'art. 119 del DL 34/2020, quindi, **rappresentano 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).

Limiti di spesa per gli interventi sulle parti comuni condominiali

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 160.000,00 euro** (40.000,00 euro moltiplicati per 4).

Per gli interventi antisismici, in generale **la detrazione è calcolata su un ammontare massimo di spesa pari a 96.000,00 euro per unità immobiliare per ciascun anno** (co. 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 96.000,00 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio** (co. 1-quinquies dello stesso art. 16): nel caso di specie il limite massimo di spesa sarà pari a 384.000,00 euro (96.000,00 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 40.000,00 euro o a 96.000,00 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 544.000,00 euro** (160.000,00 + 384.000,00).

Limiti di spesa per gli interventi "trainati"

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 co. 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 60.000,00 euro per ciascun immobile, l'installazione di **pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici** della detrazione massima di 60.000,00 euro per ciascun immobile e **la sostituzione** (integrale o parziale) di impianti di climatizzazione invernale della detrazione massima di 30.000,00 euro per ciascun immobile.

Nel caso in cui, come nella risoluzione n. 60/E/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).

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti