Superbonus 110%: i limiti di spesa per la sostituzione delle pompe di calore

29 Settembre 2020

Superbonus 110%: i 3 interventi trainanti

Quando si parla di detrazioni fiscali in ambito edilizio, oggi non si può fare a meno di parlare delle nuove detrazioni fiscali del 110% previste per le spese sostenute dall'1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021 per alcuni interventi di riqualificazione energetica e miglioramento sismico.

Entrando nel dettaglio, gli interventi cosiddetti trainanti che entrano direttamente in detrazione al 110% sono:

- **interventi di isolamento termico delle superfici opache** (c.d. isolamento termico a cappotto) verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- **Interventi per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti** con impianti centralizzati con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto o a pompa di calore;
- interventi di **rinforzo strutturale** negli edifici che si trovano in zona a rischio sismico 1, 2 e 3.

Superbonus 110%: la sostituzione delle pompe di calore

Per quanto concerne la sostituzione delle pompe di calore, l'art. 1, lettere b) e c) del Decreto Rilancio ammettono a detrazione fiscale del 110% due tipologie di intervento:

- interventi sulle parti comuni degli edifici;
- interventi sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno.

Per ognuna di queste tipologie di intervento, sono previsti limiti di spesa differenti, vediamo quali.

Superbonus 110% e sostituzione delle pompe di calore: i limiti di spesa

Per quanto concerne gli **interventi sulle parti comuni degli edifici**, la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese **non superiore a euro 20.000** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari ovvero 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 è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

Volendo fare due esempi, nel caso di un condominio con 8 unità immobiliari, il limite di spesa consentito sarà di 160.000 euro (20.000 euro x 8). Nel caso, invece, di un condominio con 9 unità immobiliari, il limite di spesa sarà di 135.000 euro (15.000 x 9).

In riferimento, invece, agli **interventi sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari** situate

all’interno di edifici plurifamiliari che siano **funzionalmente indipendenti** e dispongano di **uno o più accessi autonomi dall’esterno**, la detrazione massima è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 30.000 ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell’impianto sostituito.

In questo caso, dunque, non si fa (chiaramente) alcun riferimento alle unità immobiliari ma unicamente all’edificio o all’unità immobiliare indipendente.

Superbonus 110% e sostituzione delle pompe di calore: unità immobiliare funzionalmente indipendente

Per quanto riguarda il concetto di unità immobiliare funzionalmente indipendente, recentemente l’Agenzia delle Entrate, con la **risposta n. 328 dell’8 settembre 2020**, ha chiarito che tale “condizione” si riferisce al caso di unità immobiliare dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l’acqua, per il gas, per l’energia elettrica, per il riscaldamento di **proprietà esclusiva**.

La presenza, inoltre, di un accesso autonomo dall’esterno, presuppone, ad esempio, che “*l’unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari chiuso da cancello o portone d’ingresso che consenta l’accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva*“.

Le “unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall’esterno, site all’interno di edifici plurifamiliari”, alle quali la norma fa riferimento, vanno individuate verificando la contestuale sussistenza del requisito della indipendenza funzionale e dell’accesso autonomo dall’esterno, a nulla rilevando, a tal fine, che l’edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio.

risposta-agentr-09.09.2020-328