Superbonus 110%, i limiti per i proprietari

2 Novembre 2020

Chi possiede una o più unità immobiliari, ed intende riqualificarle dal punto di vista energetico o antisismico usufruendo del **Superbonus 110%**, può andare incontro ad alcuni limiti. Paletti che dipendono dagli interventi realizzati, dall'unità immobiliare e dalla sua destinazione d'uso.

Si tratta di dubbi di ordine pratico cui l'Agenzia delle Entrate sta fornendo una serie di risposte. L'ultima, data ad un contribuente, riguarda il numero massimo degli immobili per cui è possibile richiedere il Superbonus. Ma da quando la nuova detrazione ha fatto la sua comparsa, sono state formulate risposte anche in merito agli immobili utilizzati come studi professionali e alla partecipazione alle spese per i lavori sulle parti comuni.

Superbonus 110% per l'efficientamento energetico

L'Agenzia delle Entrate ha spiegato che per gli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, il Superbonus spetta per le spese sostenute per i lavori realizzati su un massimo di **due unità immobiliari**.

Questo limite scatta solo se l'intervento agevolato con il Superbonus riguarda la singola unità immobiliare, ma non va considerato per i lavori sulle parti comuni degli **edifici condominiali**. In questo caso, se un condominio delibera gli interventi di efficientamento energetico sulle parti comuni, il condomino che possiede tre o più appartamenti può ottenere il Superbonus per le quote a lui spettanti.

È bene ricordare che negli edifici plurifamiliari c'è un altro vincolo da considerare. Per ottenere il Superbonus 110%, **devono esserci più proprietari** e l'edificio deve essersi costituito in condominio. Diversamente, cioè se l'edificio plurifamiliare ha un unico proprietario, non si ha diritto al Superbonus. Si tratta di un limite che non piace ai contribuenti e che **potrebbe essere rimosso** con un prossimo intervento legislativo.

Superbonus 110% per l'antisismica

Per gli interventi di messa in sicurezza antisismica, non c'è invece alcun limite numerico alle unità immobiliari. Il contribuente può realizzare i lavori antisismici, e ottenere la detrazione maggiorata, su tutte le unità immobiliari di sua proprietà.

L'unico vincolo previsto dalla normativa è che tali unità immobiliari si trovino nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 o 3 in base all'**Ordinanza 3274/2003**.

Superbonus 110% e destinazione degli immobili

Chiariti i limiti sul numero delle unità immobiliari, un altro aspetto da considerare è la destinazione dell'unità immobiliare. La normativa sul Superbonus include tra i beneficiari le persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni e i condomìni.

I lavori sulle **unità immobiliari strumentali** all'esercizio dell'attività di impresa o professionale non possono essere agevolati con il Superbonus.

Se, però, l’unità immobiliare strumentale all’esercizio dell’attività professionale (ad esempio uno studio) si trova in un **condominio**, la situazione cambia. Il proprietario può infatti ottenere il Superbonus per gli interventi sulle parti comuni, ma non per un intervento “trainato” realizzato nell’unità immobiliare.

Superbonus 110% in condominio

Nei condomìni uno dei limiti da considerare sta a monte e riguarda la destinazione d’uso delle unità immobiliari che compongono l’edificio. I lavori incentivati con il Superbonus possono essere realizzati solo se la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a **residenza** è **superiore al 50%.**