Superbonus 110% e frazionamento dell’edificio, come funziona la detrazione

9 Novembre 2020

Quali sono le regole da seguire per ottenere il Superbonus in un intervento che prevede il frazionamento dell’edificio preesistente? Qual è il tetto di spesa da considerare se sull’immobile si realizzano più interventi? Come si dimostra la preesistenza di un impianto di riscaldamento? Lo ha spiegato l’Agenzia delle Entrate con la **risposta 523/2020**.

Superbonus e frazionamento edificio

È stato chiesto all’Agenzia delle Entrate se, nel caso in cui l’intervento preveda il **frazionamento** dell’edificio in due unità immobiliari, il tetto di spesa del Superbonus debba essere riferito all’edificio preesistente o alla situazione che si creerebbe dopo i lavori. In quest’ultimo caso, il tetto di spesa si moltiplicherebbe.

L’Agenzia delle Entrate ha spiegato che, nel caso in cui gli interventi comportino l’accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un’unica unità abitativa, per l’individuazione del limite di spesa, vanno considerate le unità immobiliari **censite in Catasto all’inizio degli interventi edilizi** e non quelle risultanti alla fine dei lavori.

Nel caso esaminato, il tetto di spesa deve quindi essere calcolato in riferimento ad un solo immobile.

Superbonus, tetto di spesa degli interventi

Il contribuente, che intende realizzare lavori di messa in sicurezza antisismica e la posa del cappotto termico, ha chiesto quale sia il tetto di spesa su cui calcolare la detrazione fiscale.

L’Agenzia ha spiegato che, qualora siano realizzati sul medesimo edificio **più interventi**, il limite massimo di spesa ammesso al Superbonus è costituito dalla **somma degli importi** previsti per ciascuno di tali interventi. Questo è possibile a condizione che le spese relative ai singoli interventi siano distintamente contabilizzate.

Nel caso in cui, ha aggiunto l’Agenzia, la norma preveda un **ammontare massimo di detrazione**, per determinare l’ammontare massimo di spesa ammesso al Superbonus occorre dividere la detrazione massima ammissibile prevista nelle norme di riferimento per l’aliquota di detrazione espressa in termini assoluti cioè: detrazione massima diviso 1,1.

Nel caso in questione, il contribuente deve quindi sommare i tetti di spesa previsti per i lavori antisismici e di isolamento termico.

Superbonus, la prova dell’esistenza dell’impianto di riscaldamento

L’edificio, su cui si intendono realizzare i lavori, versa in condizioni di degrado, così come l’impianto di riscaldamento, costituito da caldaia e termosifoni in ghisa e tre camini con le rispettive canne

fumarie. Il contribuente ha quindi chiesto se, per **dimostrare la presenza dell'impianto** di riscaldamento, sia sufficiente la presenza del contatore del gas con il rispettivo numero e l'attestato di intervento di sigillatura del misuratore dell'impianto, risalente al 2010.

L'Agenzia ha chiarito che, per ottenere il Superbonus, nell'immobile oggetto degli interventi deve esserci un impianto **funzionante o riattivabile** con un intervento di manutenzione, anche straordinaria. Secondo l'Agenzia, la presenza delle tre canne fumarie è sufficiente a dimostrare che l'immobile fosse dotato di impianto di riscaldamento.

Sulla base di questi elementi, l'Agenzia ha concluso che si può ottenere la detrazione.

risposta 523