Superbonus: in un dossier Ance le risposte dell'Agenzia delle Entrate

1 Giugno 2022

Nel caso di **interventi agevolati al 110% che comportano il cambio di destinazione d'uso** di una o più unità immobiliari, la verifica che l'edificio abbia prevalentemente funzione residenziale **va effettuata considerando la situazione esistente al termine dei lavori**.

Così si è pronunciata l'Agenzia delle Entrate con la *Risposta 290 del 2022* con cui sono stati ammessi all'agevolazione potenziata i proprietari di 2 unità immobiliari (una a uso abitativo A/2 e l'altra C/1) funzionalmente indipendenti site in un edificio che solo a fine lavori, con il cambio di destinazione d'uso, avrebbe raggiunto la prevalente destinazione residenziale, con la realizzazione di tre unità residenziali.

Con la risposta l'Agenzia offre due chiarimenti in tema di calcolo della prevalente superficie residenziale che, si ricorda, va considerata per poter ammettere al Superbonus anche i proprietari di unità non residenziali che sostengono le spese per le parti comuni.

In particolare nella risposta viene chiarito che:

- il **calcolo della superficie catastale** va fatto secondo quanto previsto nell'allegato C del DPR 138/1998 ("*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*");
- nel caso di interventi che comportano il cambio di destinazione d'uso di una o più unità immobiliari, **la verifica che l'edificio abbia prevalentemente funzione residenziale va effettuata considerando la situazione esistente al termine dei lavori**.

Diversamente, l'Agenzia ricorda che i limiti di spesa ammessi al Superbonus vanno calcolati sulla situazione esistente all'inizio dei lavori. **Pertanto nel caso di specie** (2 unità iniziali di cui solo 1 con destinazione residenziale, e 3 unità finali tutte residenziali) **i limiti verranno riferiti alle 2 unità iniziali.**

Accanto a questa precisazione, ultimamente, l'Agenzia delle Entrate ha reso numerose risposte ai contribuenti chiarendo diversi aspetti applicativi del Superbonus come, ad esempio, il fatto che in caso di esecuzione di lavori "trainanti" e "trainati", è possibile usufruire del 110% in modalità differenti: per alcuni in forma di detrazione in dichiarazione e per altri sotto forma di cessione del credito d'imposta o di sconto in fattura; che se **l'installazione dell'impianto fotovoltaico avviene contestualmente** a un intervento di "**ristrutturazione edilizia" il limite è ridotto a € 1.600** per ogni kW di potenza nominale dell'impianto; e, ancora, che il **limite delle 2 unità immobiliari** su cui le **persone fisiche** possono effettuare **interventi** di **trainati** di efficientamento energetico, è correlato ai **contribuenti** e **non** agli **immobili.**

Considerata, quindi, la frequenza con cui vengono pubblicate le risposte dell'Agenzia delle Entrate in tema di Superbonus, l'ANCE ha deciso di predisporre un **Dossier riepilogativo** che raccoglie i principali chiarimenti, espressi in forma sintetica, contenuti nei più recenti documenti di prassi.

Fonte: ANCE

Dossier_riepilogativo