



**Consorzio Omega**  
Operatori Multiservizi e Gestori Ambientali

# **SUPERBONUS 110%**

**GUIDA OPERATIVA**

**SUPERBONUS 110%  
FAQ CATEGORIA DICOTTO  
DETRAZIONI CONSEGUIBILI**

**RUBRICA ON LINE  
A cura  
Dott. Emilio Bonaduce**

**CATEGORIA DICIOOTTO  
DETRAZIONI D'IMPOSTA  
INTERVENTI TRAINANTI E TRAINATI  
(Vedi SCHEDA n. 37, 56, 57)**

**FAQ 01****D. Come funziona il calcolo delle detrazioni massime conseguibili?**

R. Per ogni intervento agevolato (Trainanti e Trainati) sussiste un limite massimo di detrazione conseguibile, normativamente predeterminato, cumulabili tra loro.

**FAQ 02****D. Come si calcola il Superbonus per gli Interventi (trainanti e trainati) sull'Edificio?**

**R.** Per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'Edificio la detrazione massima conseguibile, da considerare insuperabile per ogni categoria di intervento (sia Trainante che Trainato), è calcolata in relazione al numero delle Unità Immobiliari costituenti lo stesso (dove per U.I. si intendono anche le pertinenze purchè catastalmente separate).

Determinato l'importo (per categoria di interventi) si procede alla suddivisione (secondo le tabelle millesimali e/o altri criteri individuati dall'Assemblea condominiale a termini art. 1123 c.c.) in relazione ai singoli condomini che, si ricorda, sono e rimangono gli unici titolari del credito fruibile in compensazione diretta e/o cedibile a terzi e/o fruibile mediante il sistema dello sconto in fattura.

**FAQ 03****D. Chi consegue la detrazione: il Condominio o il Condòmino?**

**R.** La detrazione conseguibile, che è cumulabile sommando tutti gli importi spettanti per ognuno degli interventi ad eseguirsi, è sempre attribuita al singolo Condòmino per cui lo stesso, oltre alle detrazioni conseguibili per gli eventuali interventi Trainati effettuati sulla/nella propria Unità Immobiliare, fruisce della detrazione per i lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici determinata in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile.

**FAQ 04****D. Può il Condòmino conseguire una detrazione, riferita agli Interventi sull'Edificio, superiore al limite massimo conseguibile da ogni unità immobiliare?**

**R.** Sì. Il Condòmino può conseguire una detrazione superiore al limite massimo stabilito per ogni Unità Immobiliare purchè l'insieme delle detrazioni complessive, per quella determinata categoria di interventi e per come complessivamente determinate in rapporto al totale delle detrazioni spettanti per il totale delle unità immobiliari costituenti il condominio, non superi il totale del credito d'imposta massimo spettante in relazione ai lavori effettuati e/o ad effettuarsi.

In altri termini, se un condominio (costituito da 6 unità immobiliari) effettua e/o deve effettuare lavori di efficientamento energetico per € 200.000,00 avrà diritto ad una detrazione effettiva pari ad € 200.000,00 (contenuta nel limite massimo determinato moltiplicando 6 unità per € 40.000,00). La detrazione di € 200.000,00 spettante deve essere divisa, in modo da attribuirla ai singoli condòmini, per mille e l'importo risultante moltiplicato per i millesimi (parti comuni) di ogni unità immobiliare costituente l'edificio.

Se dal riparto risulta che ad un condòmino spetti una detrazione di € 50.000,00 (superiore al limite massimo della categoria per ogni unità immobiliare pari ad € 40.000,00) il condòmino consegue la detrazione di € 50.000,00 essendo evidente, e matematicamente dimostrato, che tale importo non determina mai un aumento del tetto massimo (ndr. altri condòmini conseguiranno, per ragioni di millesimi, una detrazione sicuramente inferiore ad € 40.000,00 che è il limite massimo di calcolo per ogni unità immobiliare).

Tale fattispecie, codificata dall'Agenzia delle Entrate, consente – evidentemente – di poter effettuare i lavori sulle parti comuni dell'Edificio anche nel caso in cui uno o più condòmini non volessero effettuarli.

Infatti in tal caso il tetto massimo viene suddiviso per il numero dei condòmini favorevoli (purchè superanti un terzo dei millesimi riferiti alle parti comuni dell'Edificio ed a condizione che siano autorizzati dall'Assemblea condominiale costituita secondo i quorum ridotti per il Superbonus) che, a loro volta, possono cedere il credito spettante a favore di terzi e/o mediante sconto in fattura.

Risulta derivante il fatto che anche un solo condòmino, se autorizzato dall'Assemblea, può beneficiare (poi cedendolo) dell'intero credito spettante stante la rinuncia di tutti gli altri condòmini.

#### **FAQ 05**

**D. Nel caso in cui un immobile sia detenuto da più soggetti chi utilizza il credito d'imposta ovvero chi decide se e come cedere lo stesso?**

**R.** Nel caso in cui più soggetti sostengano spese per interventi realizzati sul medesimo immobile di cui sono possessori, ciascuno potrà decidere se fruire direttamente della detrazione o esercitare le opzioni previste, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri, così come va ricordato, in particolare, che per gli interventi sulle parti comuni degli edifici, non è necessario che il condominio nel suo insieme opti per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.

Infatti, ogni singolo condòmino potrà scegliere di sostenere le spese relative agli interventi e beneficiare così della detrazione, mentre altri potranno optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito.

#### **FAQ 06**

**D. Se l'immobile viene trasferito per atto tra vivi che succede alla parte di credito d'imposta spettante ma non utilizzato?**

**R.** In caso di trasferimento per atto tra vivi dell'unità immobiliare residenziale (vendita o donazione), sulla quale sono stati realizzati gli interventi ammessi al *Superbonus*, le relative detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal cedente spettano, salvo diverso accordo tra le parti, per i rimanenti periodi d'imposta, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare.

#### **FAQ 07**

**D. In caso di decesso del beneficiario originale, il credito non utilizzato a chi compete?**

**R.** In caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta del bene.

#### **FAQ 08**

**D. Il proprietario di più unità immobiliari ha diritto alle agevolazioni Superbonus su tutti gli immobili posseduti?**

R. Le agevolazioni, comunque possibili nell'ordinarietà, riferite agli interventi realizzati su edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari funzionalmente indipendenti e che dispongono di uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari, spettano per le spese sostenute per interventi realizzati su un massimo di due unità immobiliari considerando però che:

- tale limitazione non opera per le spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio
- tale limitazione non opera per gli interventi TRAINANTI di riduzione del rischio sismico.

#### FAQ 09

**D. Nel caso di edificio plurifamiliare posseduto da unico soggetto e/o da più comproprietari può usufruire del Superbonus per le parti comuni e per le singole unità immobiliari?**

R. L'Agenzia delle Entrate (n.d.r. oggettivamente con un'interpretazione autonoma che non trova alcun riscontro nelle disposizioni normative) ha stabilito che l'agevolazione al 110 per cento «non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà tra più soggetti» <sup>(1)</sup>.

In relazione a tale "autonoma disposizione" si attende la risposta del MISE all'interrogazione depositata da una serie di parlamentari che ritengono "incomprensibile" tutto ciò oltre che penalizzante per migliaia di fabbricati peraltro anche fatiscenti perché costruiti decenni addietro <sup>(2)</sup>.

#### FAQ 10

**D. Se spendo 100 per interventi sull'Edificio, ricevo 110?**

R. La detrazione spetta sulle spese effettivamente sostenute e rimaste a carico del contribuente, dal chè ne consegue che la detrazione non spetta se le spese sono rimborsate e il rimborso non ha concorso al reddito.

Pertanto anche eventuali contributi ricevuti dal contribuente devono essere sottratti dall'ammontare su cui applicare la detrazione per cui, ad esempio, qualora il contribuente persona fisica a fronte delle spese agevolabili riceve i contributi in periodi di imposta successivi a quelli in cui ha beneficiato della detrazione, tali contributi devono essere assoggettati a tassazione separata ai sensi dell'articolo 17, comma 1, lettera *n-bis*), del TUIR.

Si considerano, invece, rimaste a carico le spese rimborsate per effetto di contributi che hanno concorso a formare il reddito in capo al contribuente <sup>(3)</sup>.

#### FAQ 11

**D. Il credito d'imposta conseguibile/conseguito per le fattispecie riferite agli Interventi Trainanti e a quelli Trainati è compensabile con "il debito sottoscritto in estinzione rateale, a titolo di cosiddetta «rottamazione cartelle»?**

R. L'Agenzia delle Entrate <sup>(4)</sup> afferma che l'articolo 3 del decreto-legge 23 ottobre 2018, n. 119 del 2018, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2018, n. 136, nel disciplinare la cd.

---

<sup>1</sup> Circolare n. 24/E del 08.08.2020 (Appendice 01 SCHEDA 02 LA PRASSI) e Risposta Interpello n. 329 del 10.09.2020 (Appendice 02)

<sup>2</sup> interrogazione a risposta scritta 4/06754 del 08.09.2020 (Appendice 03)

<sup>3</sup> Agenzia delle Entrate – Circolare n. 24/E del 08.08.2020 pag. 33 (Appendice 01 SCHEDA 02 LA PRASSI)

<sup>4</sup> Circolare n. 25/E del 20.08.2020 paragrafo 3.1.1. pag. 24

«rottamazione-ter», al comma 12 stabilisce che «Il pagamento delle somme dovute per la definizione può essere effettuato:

- a) mediante domiciliazione sul conto corrente eventualmente indicato dal debitore nella dichiarazione resa ai sensi del comma 5;
- b) mediante bollettini precompilati, che l'agente della riscossione è tenuto ad allegare alla comunicazione di cui al comma 11, se il debitore non ha richiesto di eseguire il versamento con le modalità previste dalla lettera a) del presente comma;
- c) presso gli sportelli dell'agente della riscossione. In tal caso, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 12, comma 7-bis, del decreto-legge 23 dicembre 2013, n. 145, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 2014, n. 9, con le modalità previste dal decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 24 settembre 2014, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 236 del 10 ottobre 2014, con riferimento a tutti i carichi definiti».

La norma sopra richiamata, non prevedendo espressamente modalità di assolvimento del debito risultante dalla dichiarazione di adesione alla rottamazione-ter con modalità diverse da quelle richiamate dalle citate lettere da a) a c), lo stesso non può essere compensato con il credito d'imposta derivante dalle spese sostenute per interventi di efficientamento energetico.

#### FAQ 12

#### D. Quali adempimenti devono essere assolti, dal beneficiario del credito, prima dell'avvio dei lavori?

R. In termini di adempimenti che devono essere assolti, già nella fase preliminare all'avvio delle attività, appare non superfluo sottolineare che il MISE<sup>(5)</sup> li ha codificati nei seguenti:

- a) depositare in Comune, ove previsto, la relazione tecnica di cui all'articolo 8, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 <sup>(6)</sup> o un provvedimento regionale equivalente consapevoli che la

---

<sup>5</sup> Decreto 159844 del 06.08.2020 art. 7 (Appendice 02 SCHEDA 35 REQUISITI TECNICI INTERVENTI TRAINANTI)

<sup>6</sup> comma così sostituito dall'art. 7 della legge n. 90 del 2013, poi dall'art. 30, comma 2-quinquies, legge n. 116 del 2014). «Il progettista o i progettisti, nell'ambito delle rispettive competenze edili, impiantistiche termotecniche, elettriche e illuminotecniche, devono inserire i calcoli e le verifiche previste dal presente decreto nella relazione tecnica di progetto attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e dei relativi impianti termici, che il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso le amministrazioni competenti, in doppia copia, contestualmente alla dichiarazione di inizio dei lavori complessivi o degli specifici interventi proposti o alla domanda di concessione edilizia. Tali adempimenti, compresa la relazione, non sono dovuti in caso di installazione di pompa di calore avente potenza termica non superiore a 15 kW e di mera sostituzione del generatore di calore dell'impianto di climatizzazione avente potenza inferiore alla soglia prevista dall'articolo 5, comma 2, lettera g), del regolamento di cui al [decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37](#). Gli schemi e le modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto sono definiti con decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e per la pubblica amministrazione e la semplificazione, sentita la Conferenza unificata, in funzione delle diverse tipologie di lavori: nuove costruzioni, ristrutturazioni importanti, interventi di riqualificazione energetica. Ai fini della più estesa applicazione dell'[articolo 26, comma 7, della legge 9 gennaio 1991, n. 10](#), per gli enti soggetti all'obbligo di cui all'articolo 19 della stessa legge, la relazione tecnica di progetto è integrata attraverso attestazione di verifica sulla applicazione del predetto articolo 26, comma 7, redatta dal Responsabile per la conservazione e l'uso razionale dell'energia nominato.

suddetta relazione tecnica è comunque obbligatoria per gli interventi che beneficiano delle agevolazioni di cui al Superbonus 110%;

b) acquisire l'asseverazione di un tecnico abilitato che attesti la congruenza dei costi massimi unitari e la rispondenza dell'intervento ai pertinenti requisiti richiesti;

c) acquisire l'attestato di prestazione energetica;

d) acquisire, ove previsto, la certificazione del fornitore delle valvole termostatiche a bassa inerzia termica;

e) salvo l'importo del corrispettivo, oggetto di sconto in fattura o cessione del credito, effettuare il pagamento delle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi mediante bonifico bancario o postale dal quale risultino il numero e la data della fattura, la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IV A, ovvero, il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

f) conservare le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi e la ricevuta del bonifico bancario, ovvero del bonifico postale, attraverso il quale è stato effettuato il pagamento. Se le cessioni di beni e le prestazioni di servizi sono effettuate da soggetti non tenuti all'osservanza delle disposizioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, la prova delle spese può essere costituita da altra idonea documentazione. Se i lavori sono effettuati dal detentore dell'immobile, va altresì acquisita la dichiarazione del proprietario di consenso all'esecuzione dei lavori. Nel caso in cui gli interventi sono effettuati su parti comuni degli edifici va, altresì, acquisita copia della delibera assembleare e della tabella millesimale di ripartizione delle spese. Tale documentazione può essere sostituita dalla certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio;

g) trasmettere all'ENEA entro novanta giorni dalla fine dei lavori, esclusivamente attraverso il sito internet reso annualmente disponibile ed ottenendo ricevuta informatica, i dati contenuti nella scheda descrittiva allegata al Decreto MISE 159844/2020 ovvero:

I. l'allegato C, esclusivamente per gli interventi indicati al primo periodo dell'Allegato medesimo, contenente i principali dati estratti dall'attestato di prestazione energetica ovvero dall'attestato di qualificazione energetica, sottoscritto da un tecnico abilitato;

II. la scheda informativa relativa agli interventi realizzati contenente i dati del modello di cui all'allegato D, ai fini dell'attività di monitoraggio <sup>(7)</sup>;

h) trasmettere all'ENEA, nei casi previsti dai commi 13 e 13-bis dell'articolo 119 del D.L. 34/2020 <sup>(8)</sup>, l'asseverazione attestante il rispetto dei requisiti previsti dal presente decreto e la corrispondente dichiarazione di congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati, con i modi e nei tempi previsti dal decreto di cui al medesimo comma;

---

<sup>7</sup> Decreto MISE 159844 del 06.08.2020 art. 10: “ 1. ENEA acquisisce ed elabora le informazioni ottenute secondo quanto previsto dal presente decreto, al fine di monitorare il raggiungimento degli obiettivi di efficienza energetica e l'efficacia dell'utilizzo delle risorse pubbliche impiegate allo scopo. 2. ENEA, sulla base delle elaborazioni di cui al comma I , predispone e trasmette al Ministero dello sviluppo economico, entro il 31 marzo di ogni anno, un rapporto tecnico-economico relativo ai risultati dell'anno precedente, anche stimati. I risultati stimati nel rapporto relativo all'anno precedente sono consolidati nei rapporti successivi, sulla base delle documentazioni fiscali definitive”.

<sup>8</sup> Interventi TRAINANTI ed Interventi TRAINATI

i) conservare ed esibire, su richiesta dell'Agenzia delle Entrate o di ENEA, la documentazione di cui al presente articolo.

(Vedasi SCHEDA INFORMATIVA n. 60)

### FAQ 13

#### D. Quali attività vanno effettuate dal Condominio prima di dare avvio ai lavori?

**R.** Il primo passo procedurale, per avviare le attività finalizzate all'individuazione dei lavori a farsi nell'ambito del contesto strutturale del Superbonus, è l'adozione di una Delibera dell'Assemblea Condominiale (anche in ipotesi di Condominio di fatto -<sup>9</sup>) con la quale i condòmini decidono di:

a) dare avvio alle attività finalizzate a determinare e quantificare i lavori ad eseguirsi sull'Edificio e sulle/nelle singole Unità Immobiliari ricorrendo alle agevolazioni/detractions previste dal sistema Superbonus;

b) incaricare uno o più tecnici per l'elaborazione/definizione di una progettazione preliminare necessaria per individuare i lavori ad eseguirsi al fine di conseguire l'efficientamento energetico e/o l'adeguamento sismico dell'Edificio (interventi Trainanti e Trainati) e, se del caso, delle singole Unità Immobiliari (Interventi Trainati);

c) codificare la volontà, nel caso in cui siano poi eseguiti i lavori, di ripartire i costi dei lavori per le parti comuni dell'Edificio (e quindi i connessi benefici agevolativi del Superbonus) secondo le Tabelle millesimali (se esistenti) ovvero in misura uguale tra i condòmini e/o altro criterio individuabile ai sensi e per effetto art. 1123 c.c..

Successivamente il/i tecnico/i incaricato/i effettua/no le attività preliminari di competenza elaborando/redigendo i seguenti atti:

a) Relazione descrittiva la struttura del fabbricato, la sua composizione in termini di Unità Immobiliari e di pertinenze, i titoli abilitativi/concessori in virtù dei quali è stato realizzato l'Edificio (nonché quelli modificativi eventualmente intervenuti ivi compreso eventuali sanatorie di difformità successivamente conseguite), il tutto corredato da foto riproducenti lo stato di fatto dell'edificio all'attualità;

b) Relazione cd. catastale, descrittiva in dettaglio lo stato catastale dell'Edificio e di ogni singola Unità Immobiliare, corredata dalle relative Visure catastali dell'Edificio e di ogni singola Unità Immobiliare e delle pertinenze sussistenti;

c) Relazione energetica preliminare (non certificazione APE) riferita all'Edificio ed alle singole Unità Immobiliari con particolare riferimento anche alla consistenza e allo stato dell'impianto di riscaldamento e/o di condizionamento invernale/estivo;

d) Relazione sismica preliminare (nel caso di previsione dell'intervento di adeguamento antisismico);

e) computo metrico estimativo, riferito all'Edificio e ad ogni singola Unità Immobiliare su cui eventualmente si interviene, finalizzato a individuare/descrivere i lavori e le forniture ad eseguirsi per consentire l'Efficientamento Energetico e/o l'adeguamento sismico della struttura nonché la concretizzazione degli altri interventi programmati.

---

<sup>9</sup> Schema in Appendice 01 SCHEDA 37 DETRAZIONI PER INTERVENTI TRAINANTI

In tal senso il computo metrico va redatto facendo confluire gli interventi di dettaglio previsti nell'ambito di Supercategorie, Categorie e Sub categorie necessarie per riepilogare i costi previsti per ogni categoria di Intervento <sup>(10)</sup>.

La documentazione così elaborata, corredata dalle Tabelle Millesimali riferite alle parti comuni dell'Edificio (se il condominio ha scelto il sistema di riparto del costo dei lavori sulle parti comuni dell'Edificio secondo le Tabelle millesimali ovvero copia della delibera assembleare se ha adottato un sistema di riparto diverso delle spese riferite alle parti comuni), costituisce "materiale documentale" indispensabile per determinare il quantum definitivo dei lavori agevolabili (per come comprensivo di ogni onere ulteriore per IVA, spese tecniche, spese certificative, etc.) e del corrispondente credito effettivo conseguibile.

Espletate anche tali ulteriori attività (determinazione del credito) si procede, a cura del futuro certificatore finanziario anche deputato ad emettere il visto di conformità, al riparto preliminare del credito d'imposta conseguibile, per ogni singolo condòmino, per come determinato sia in relazione a quello conseguibile pro quota per gli interventi sulle parti comuni dell'Edificio sia in relazione agli interventi sulla/nella singola Unità Immobiliare di propria competenza.

In tal modo operando il Condominio, ma soprattutto il Condòmino che è unico titolare/beneficiario dell'eventuale credito d'imposta conseguibile, è in grado di poter definitivamente valutare la fattibilità dell'opera e di decidere se e quale sistema operativo utilizzare per l'esecuzione effettiva degli interventi programmati nonché di conoscere l'importo della spesa attribuibile ad ogni singolo condòmino ed il corrispondente credito d'imposta conseguibile da ognuno di essi.

Acquisiti tutti gli elementi conoscitivi necessari ed indispensabili per poter accedere al superbonus, e quindi per dare avvio alle conseguenti procedure realizzative, il Condominio adotta una seconda delibera assembleare <sup>(11)</sup>, che è efficace se adottata dalla maggioranza degli intervenuti purchè costituenti almeno il 33% dei millesimi aventi diritto, con la quale:

- a) Approva i lavori ad eseguirsi così come da computo metrico di dettaglio, con annesse le relative relazioni necessarie, redatto e sottoscritto dal Tecnico incaricato;
- b) Approva il quantum, ed il corrispondente riparto per ogni singolo condòmino, del credito d'imposta conseguibile acquisendo, da ognuno, l'intenzione di procedere all'utilizzo del credito mediante compensazione diretta ovvero mediante sconto in fattura e/o cessione del credito;
- c) stabilisce come procedere per la concretizzazione esecutiva dei lavori ovvero se eseguirli direttamente ovvero affidarsi a soggetti terzi (General Contractor);
- d) autorizza l'Amministratore del Condominio (ovvero specifico delegato) alla sottoscrizione del contratto di riferimento con l'impresa esecutrice dei lavori e/o con il General Contractor;
- e) Nomina i Tecnici (Progettista esecutivo, Direttore Lavori, Coordinatore della sicurezza, Collaudo, certificatore APE, certificatore finanziario) necessari ed indispensabili per la concreta realizzazione dei lavori programmati.

Completata tale fase preliminare/definitiva, di competenza del Condominio, i Tecnici incaricati predispongono gli atti documentali necessari per avviare i lavori, mentre il delegato sottoscrive i

---

<sup>10</sup> In tal senso vedasi Appendice 01 presente SCHEDA

<sup>11</sup> Schema in Appendice 02 e 03 SCHEDA 37 DETRAZIONI PER INTERVENTI TRAINANTI

contratti con le strutture deputate all'esecuzione dei lavori e secondo le modalità richieste da ENEA e Agenzia delle Entrate.

#### FAQ 14

##### **D. Può un condòmino conseguire, per le parti comuni dell'edificio, un credito superiore al limite massimo stabilito per singola unità immobiliare?**

R. Sì. per gli interventi sulle parti comuni degli edifici (Interventi Trainanti e Interventi Trainati) un condòmino può anche conseguire un credito d'imposta superiore al limite massimo stabilito per unità immobiliare purchè, complessivamente, le singole quote attribuite ai restanti condòmini nel complesso rientrino nel quantum massimo agevolabile calcolato per il complesso dell'edificio e per quella specifica categoria di interventi.

In riferimento a tale ultima considerazione (conseguimento di credito d'imposta superiore al limite massimo stabilito per unità immobiliare) appare non irrilevante segnalare che l'Agenzia delle Entrate, con la Risoluzione 60/E <sup>(12)</sup>del 28.09.2020, ha ribadito e riaffermato il principio secondo il quale "il limite relativo alle singole unità (40 mila per il cappotto e 96 mila per gli interventi antisismici) serve solo per determinare il tetto massimo di spesa per il condominio, ben potendo ciascun proprietario fruire della detrazione, anche in misura superiore ai limiti per unità", in relazione alla spesa a lui imputata "in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili ai sensi degli **articoli 1123 e seguenti c.c.**" (spesa ovviamente effettivamente sostenuta).

Orbene, è pacifico che l'articolo in questione (1123 cc) prevede che:

«Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condòmini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione».

Proprio l'ultima precisazione (ndr. salvo diversa convenzione) lascia intendere che la ripartizione delle spese all'interno del condominio può essere prevista anche con criteri diversi dai millesimi di proprietà detenuti e quindi nulla vieta che un condòmino (o alcuni di essi) si accollino le spese dell'intero edificio e possa così fruire del bonus attribuibile all'intero condominio.

Infatti, l'Assemblea condominiale può anche stabilire che la spesa dei lavori sulle parti comuni dell'Edificio condominiale sia ripartita, in deroga alle tabelle millesimali, attribuendo tutte le spese ad Uno o più condòmini (ma non tutti) disponibili a tanto.

Se tanto accade, ovvero viene deliberato dall'Assemblea (con le maggioranze previste), i condòmini che si vedono attribuire le spese possono conseguire l'intero credito d'imposta del condominio (parti comuni) e, poi, cederlo a terzi anche mediante il sistema dello Scontop in fattura.

Tale possibilità facilita notevolmente l'effettuazione di lavori nei condomini, specialmente laddove, per qualsiasi motivo, non tutti i soggetti presenti nel condominio possano o vogliano partecipare fattivamente all'intervento.

Si pensi ai grandi condòmini dove per alcuni proprietari di pochi millesimi, magari interessati in via marginale alla propria unità, l'intervento su parti comuni potrebbe non avere particolare appeal.

Chi è invece interessato potrebbe costituire una piccola cordata (al limite anche da solo) e accollarsi per intero i lavori, il cui costo sarebbe azzerato o ridotto quasi completamente grazie al super bonus.

---

<sup>12</sup> In appendice n. 05

Ovviamente per raggiungere tale obiettivo occorrerà una apposita delibera e la precisazione che per le spese in questione la ripartizione non avviene per quote millesimali ma resta a carico solo di uno o alcuni proprietari.

Altra situazione nella quale l'intervento della risoluzione potrebbe essere importante è quella caratterizzata da condomini abitati da soggetti legati da vincoli famigliari.

In tali circostanze può accadere che la spesa comune venga sostenuta da un unico soggetto (per esempio il genitore dei due figli che occupano due distinti appartamenti).

In tal modo la detrazione potrà essere fruita sull'intero plafond attribuibile al condominio.

#### FAQ 15

**D. Eseguendo un intervento trainante, posso usufruire del bonus 110% su intervento trainato (sostituzione finestre) anche se ho utilizzato precedentemente il bonus energetico 65% per altre opere sulla stessa abitazione?**

R. In presenza di lavori trainanti è possibile applicare l'Ecobonus 110% anche ai lavori trainati. E il fatto di aver precedentemente utilizzato l'Ecobonus al 65% per altri interventi nello stesso appartamento non rappresenta un ostacolo.

L'agevolazione fiscale introdotta dall'articolo 119 del dl 34/2020 (Superbonus) può essere applicata per ogni singolo intervento ammesso.

Anche nel caso in cui i lavori vengano fatti contemporaneamente, si applica il beneficio, sui tetti di spesa previsti per i singoli interventi.

La sostituzione degli infissi a cui si vorrebbe applicare l'Ecobonus è una nuova opera, e può di conseguenza essere utilizzato il Superbonus.

#### FAQ 16

**D. I costi esposti nella Tabella I del Decreto MISE 06.08.2020 includono anche prestazioni professionali, Iva e posa in opera?**

R. La Tabella I del Decreto MISE 06.08.2020 indica i massimali di costo allorchè l'asseverazione può essere sostituita da una dichiarazione del fornitore o dell'installatore.

*Il Sottosegretario al MEF Villarosa, rispondendo in data 21.10.2020 alla domanda posta dalla FINCO (associazione installatori infissi) ha specificato che " per gli interventi in cui l'asseverazione può essere sostituita da una dichiarazione del fornitore o dell'installatore, l'ammontare massimo delle detrazioni fiscali o della spesa massima ammissibile è calcolato sulla base dei massimali di costo fissati dal MISE con il decreto requisiti tecnici. Tali massimali possono essere utili anche in caso di ricostruzione analitica del costo di interventi in tutto o in parte non presenti nei prezziari locali. A tal proposito l'allegato I al decreto requisiti prevede che I costi esposti in tabella si considerano al netto di IVA, prestazioni professionali e opere complementari relative alla installazione e alla messa in opera delle tecnologie, con la conseguenza che per i lavori iniziati dopo il 6 ottobre bisogna tener conto che il massimale non comprende: IVA, prestazioni professionali e spese relative all'installazione e alla messa in opera delle tecnologie".*

#### FAQ 17

**D. È possibile usufruire del Superbonus se oggetto di intervento è un magazzino o un deposito?**

R. Il MISE ha risposto affermando che "sono ammessi al Superbonus gli interventi sugli immobili a destinazione residenziale" e, quindi, depositi e pertinenze (autonome) accedono al Superbonus solo se, al termine dei lavori, saranno destinati ad abitazione.

C'è però una condizione da rispettare e cioè che nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori, deve **risultare chiaramente il cambio di destinazione d'uso** del fabbricato (per esempio da magazzino in abitativo).

**FAQ 18**

**D. Ai fini del calcolo del limite massimo conseguibile, per interventi trainanti sulle parti comuni, si considerano anche le pertinenze?**

R. In condominio, le pertinenze sono considerate autonomamente ai fini del Superbonus. L'Agenzia delle Entrate ha infatti spiegato che la detrazione spetta anche ai **possessori** delle sole pertinenze che sostengono le spese per gli interventi sulle parti comuni dell'edificio. Le pertinenze influiscono inoltre sul calcolo del **tetto di spesa** su cui calcolare la detrazione.

Sempre l'Agenzia delle entrate ha spiegato che, se un edificio condominiale è composto da quattro appartamenti e quattro pertinenze, la spesa massima si ottiene considerando otto unità immobiliari.