

ANCE: chiarimenti sul Superbonus

31 maggio 2022 - di [Alfonso Roma](#)

L'ANCE pubblica un dossier con i suoi chiarimenti in tema Superbonus. Ecco i dettagli

Da circa una settimana stiamo assistendo ad una pubblicazione costante di documenti sul Superbonus da parte dell'Entrate (Circolari e Interpelli vari). Dall'entrata in vigore del decreto rilancio (DL 34/2020) le carte in tavola sono cambiate più volte; negli ultimi mesi sul fronte cessione del credito abbiamo assistito a vari stop and go.

L'ANCE (Associazione Nazionale Costruttori Edili) ha colto l'occasione per pubblicare un dossier riepilogativo sugli ultimi documenti prassi dell'Entrate.

Vediamo, nel dettaglio, i seguenti punti principali pubblicati nel dossier.

Risposta 279/2022

La risposta **279/2022** riguarda la possibilità di usufruire del Superbonus in **modalità differenti** per interventi differenti: per alcuni in forma di detrazione in dichiarazione e per altri sotto forma di cessione del credito o sconto in fattura.

Risposta 287/2022

La Risposta 287 riguarda l'installazione di un **impianto fotovoltaico** dove quest'ultimo avviene contestualmente ad un intervento qualificato di "**ristrutturazione edilizia**". In tal caso il limite di spesa è ridotto a € 1600 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto. Se l'installazione è contestuale ad un intervento di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e/o interventi di ristrutturazione urbanistica l'importo è ridotto a € 1.600.

Risposta 288/2022

Riguarda ad un locatario di unità di società di gestione immobiliare, dove il Superbonus è riconosciuto anche al **locatario**. Difatti conta il sostentamento delle spese su unità immobiliari detenute in base a un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostentamento delle spese, nonché il consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario. La detrazione verrà meno se l'immobile oggetto degli interventi non rientra nell'ambito applicativo dell'agevolazione. Infine è importante sottolineare che il beneficio non spetta se il locatario è socio della compagine proprietaria.

Risposta 289/2022

Riguarda gli interventi su edifici unifamiliari, dove sono previsti interventi antisismici effettuati sulle singole unità. Il limite di spesa di 96.000 € va riferito alla sola unità abitativa e alle pertinenze unitariamente considerate.

In merito agli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento, il Superbonus per interventi di efficienza energetica non si applica alle spese riferite alla parte ampliata. Tale limitazione invece non riguarda, invece, gli interventi antisismici ammessi al Superbonus.

Risposta 290/2022

Fa riferimento al calcolo della superficie residenziale a fine lavori, dove nel caso di interventi agevolati al 110% che comportano il cambio di destinazione d'uso di una o più unità immobiliare, la verifica va effettuata considerando la situazione esistente al termine dei lavori.

La risposta dell'Agenzia offre due chiarimenti in tema di calcolo chiarendo 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.

Risposta 297/2022

La realizzazione di un muro di contenimento poco distante dal perimetro di un edificio in condominio, con la finalità di migliorare la sicurezza antisismica è agevolabile con sismabonus al 110%, ma a condizione che i diversi professionisti coinvolti attestino il nesso di casualità tra il rischio sismico dell'immobile e la necessità di intervenire sulle strutture poste nella vicinanza della costruzione.

Risposta 298/2022

La risposta è focalizzata sugli interventi su edifici in comproprietà, dove il limite delle 2 u.i. su cui le persone fisiche possono effettuare interventi di trainati di efficientamento energetico è correlato ai contribuenti e non agli immobili.

Nel caso di interventi condominiali, il calcolo del massimale di spesa avviene in base al numero delle unità di cui è composto l'edificio, tenendo conto anche delle pertinenze e se la superficie residenziale supera il 50% anche delle unità residenziali.

Infine viene ricordata la vigenza fino al 2025 del beneficio potenziato in caso di interventi condominiali con il relativo *decalage*:

- 70% nel 2024;
- 65% nel 2025.

Risposta 314/2022

La [risposta 314/2022](#) fa riferimento alla superficie residenziale e ai limiti di spesa.

Le Entrate ricordano che:

- nel conteggio della superficie "residenziale" dell'edificio non va considerata la superficie delle pertinenze, né quelle relative ad unità a destinazione residenziale né quelle relative ad unità a destinazione commerciale;
- la verifica della superficie residenziale va effettuata confrontando la superficie complessiva delle unità ad uso residenziale (tre A/2 nel caso esaminato), con la superficie complessiva dell'intero edificio, scorporando da questa superficie quella delle unità pertinenziali (un'autorimessa C/6 nel caso esaminato).

Per determinare il limiti di spesa, nel caso di interventi condominiali di efficientamento energetico, l'Agenzia ricorda che vanno considerate anche le pertinenze a prescindere dal fatto che siano provviste di impianto termico.

[DOSSIER RIEPILOGATIVO DELL'ANCE](#)