

Superbonus, il box non concorre al calcolo della 'prevalenza residenziale'

di [Rossella Calabrese](#)

Però la pertinenza conta ai fini della determinazione del limite massimo di spesa ammesso all'agevolazione

01.06.2022 - La superficie dell'autorimessa non partecipa al calcolo della prevalenza residenziale del condominio 'misto' ma concorre all'individuazione del limite di spesa per il superbonus.

È questo, in sintesi, il contenuto della [Risposta n. 314 del 30 maggio 2022](#) dell'Agenzia delle Entrate, fornita ad un contribuente proprietario di un appartamento situato in un condominio composto da 6 unità immobiliari, di cui 3 a uso residenziale con annessa cantina pertinenziale, 2 adibite ad albergo, appartenenti a una società, e da un'autorimessa, di proprietà della stessa società, detenuta insieme agli altri due condomini in locazione e destinata a pertinenza delle 3 residenze.

Il contribuente spiega che i condomini vorrebbero effettuare sull'immobile interventi ammessi al superbonus e chiede **come calcolare la prevalenza residenziale** e, nel caso in cui la destinazione residenziale sia prevalente, **se sia possibile ammettere alla detrazione**, oltre ai proprietari delle unità immobiliari a uso residenziale, locatari dell'autorimessa, **anche la società che detiene le unità adibite ad albergo**.

Secondo il proprietario che ha posto la domanda, per verificare se il fabbricato possa essere considerato residenziale nella sua interezza, nel calcolo della superficie si deve tener conto di quella delle unità immobiliari come rilevata catastalmente e **nello stesso calcolo rientra anche almeno il 50% della superficie dell'autorimessa** detenuta in affitto.

L'Agenzia in primis richiama la [Circolare 24/2020](#) nella quale si precisava che, utilizzando un principio di 'prevalenza' della funzione residenziale rispetto all'intero edificio, qualora la **superficie complessiva** delle unità immobiliari destinate a **residenza** nel condominio **sia superiore al 50%**, è **possibile ammettere al superbonus** anche il proprietario o detentore di unità immobiliari **non residenziali** che sostengono le spese per le parti comuni. E ancora che, **se tale percentuale risulta inferiore**, è comunque **ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni** da parte dei possessori o detentori delle abitazioni.

Nel caso, invece, di un **edificio 'non residenziale nel suo complesso'** - cioè con superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza minore del 50% - **il superbonus per interventi realizzati sulle parti comuni spetta solo ai possessori di unità immobiliari residenziali** che potranno, peraltro, fruire del superbonus **anche per interventi 'trainati'** realizzati sui propri immobili, purchè non 'di lusso'.

Superbonus, il box non concorre al calcolo della 'prevalenza residenziale'

Tornando al caso in questione, l'Agenzia ribadisce che, **per calcolare la 'prevalenza residenziale'**, occorre fare riferimento alla superficie catastale delle unità immobiliari determinata secondo quanto previsto nell'allegato C del Dpr 138/1998. **Nel calcolo non va ricompresa la superficie catastale delle pertinenze**.

Pertanto, nel caso in esame, tale verifica deve essere effettuata confrontando la superficie complessiva delle tre unità residenziali con la superficie complessiva dell'intero edificio e **scorporando da tale superficie quella relativa all'autorimessa** destinata a pertinenza delle tre unità immobiliari ad uso residenziale.

Per quanto riguarda poi i criteri da utilizzare **per determinare il limite di spesa agevolabile**, l'Agenzia ricorda che 'nel caso di interventi realizzati su parti comuni di edifici in condominio, per i quali il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, il calcolo va effettuato **tenendo conto anche delle pertinenze**, indipendentemente dalla circostanza che le stesse siano o meno servite dall'impianto termico'.

Inoltre, nel caso di interventi realizzati sulle **parti comuni** di edifici in condominio nei quali la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a **residenza** ricomprese nell'edificio è **superiore al 50%**, ai fini del calcolo dell'ammontare **massimo delle spese ammesse** al superbonus **vanno conteggiate anche le unità immobiliari non residenziali** (ad esempio strumentale o merce).

L'ammontare di spesa così determinato costituisce il **limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio** e non alle singole unità che lo compongono. Ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili, ai sensi degli artt. 1123 e seguenti del codice civile ed effettivamente rimborsata al condominio.

Infine, qualora l'edificio sia residenziale nel suo complesso, il limite di spesa per gli interventi sulle parti comuni andrà calcolato **in funzione del numero delle unità immobiliari** di cui si compone l'immobile (nel caso in esame 6), comprese le 2 unità adibite a camere d'albergo e l'autorimessa.

Norme correlate

Risposta 30/05/2022 n.314

[Agenzia delle Entrate - Superbonus. criteri di determinazione della superficie residenziale di edificio condominiale - Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 \(decreto Rilancio\), testo vigente al 14 febbraio 2022](#)

Circolare 08/08/2020 n.24/E

[Agenzia delle Entrate - Detrazione per interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico degli edifici, nonché opzione per la cessione o per lo sconto in luogo della detrazione previste dagli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 \(Decreto Rilancio\) convertito con modificazione dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 – Primi chiarimenti \(Superbonus 110%\)](#)