

Superbonus: la prevalenza residenziale deve essere calcolata post intervento

23 maggio 2022

Si all'agevolazione per i proprietari dell'edificio con superficie abitativa inferiore al 50% che a fine lavori, con il cambio di destinazione d'uso, realizzano 3 unità completamente residenziali

In un "condominio minimo" composto da due unità immobiliari, una ad uso abitativo e una ad uso commerciale che successivamente agli interventi di miglioramento sismico e isolamento termico, sarà trasformato in tre unità residenziali, entrambi i proprietari potranno fruire del *Superbonus*, anche se la superficie ad uso abitativo è inferiore al 50% dell'edificio complessivo. La prevalenza abitativa, infatti, si applica alla situazione finale dell'edificio che sarà composto esclusivamente da unità immobiliari residenziali. È uno dei chiarimenti forniti dall'Agenzia con la [risposta n. 290](#) del 23 maggio 2022.

L'Agenzia ricorda il chiarimento espresso con la circolare n. 24/2020 sul principio della "prevalenza" della funzione residenziale rispetto all'intero edificio. Se la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate ad abitazione ricomprese nel condominio da ristrutturare è 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. Il beneficio spetta anche se tale percentuale risulta inferiore, per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori degli immobili destinati ad abitazione. Per gli interventi che comportino il cambio di destinazione di uso di una o più unità immobiliari all'interno di un edificio, come nel caso in esame, la verifica che il fabbricato abbia prevalentemente una funzione residenziale va effettuata considerando la situazione esistente al termine dei lavori.

Alla luce di tali precisazioni e nel rispetto di tutti gli altri requisiti indicati dalla normativa i proprietari delle unità da ristrutturare potranno accedere entrambi al *Superbonus*.

Per quanto riguarda il limite di spesa ammesso, l'Agenzia ricorda, come chiarito dalla circolare n. 30/2020 (quesito 4.4.6), che anche per il *Superbonus*, analogamente a quanto stabilito per il risparmio energetico e per le ristrutturazioni, va valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori. Quindi nel caso in esame per gli interventi di miglioramento sismico (articolo 119, comma 4 del decreto "Rilancio") il limite di spesa sarà pari a euro 192.000 (96.000 x 2), per quanto riguarda gli interventi di efficientamento energetico, (articolo 119, comma 1, lettera a) del decreto "Rilancio") il limite di spesa sarà pari a euro 80.000 (40.000 x 2).