

Superbonus: cambio di destinazione d'uso e verifica della prevalenza residenziale dell'edificio

L'Agenzia delle Entrate chiarisce se la prevalenza residenziale dell'edificio, ai fini dell'ammissibilità al Superbonus, debba essere valutata con riguardo alla situazione esistente prima o dopo l'intervento edilizio

Martedì 7 giugno 2022

Con [risposta n. 290/2022](#), l'Agenzia delle Entrate fa il punto sull'**ammissibilità del Superbonus** in caso di intervento edilizio relativo ad un'unità immobiliare originariamente destinata solo in parte ad [uso abitativo](#), ma per la quale è previsto all'esito dei lavori il **cambio di destinazione d'uso in fabbricato residenziale**.

Il quesito

Un "condominio minimo", composto da due sole unità immobiliari funzionalmente indipendenti, di cui una ad uso abitativo (A2) e l'altra destinata a negozio (c/1), intende realizzare interventi di miglioramento sismico (art. 119 comma 4) e di isolamento termico (art. 119 comma 1 lett a D.L. 34/2020). La SCIA prevede, al termine dei lavori, il cambio di destinazione d'uso del locale C/1, con realizzazione finale di tre unità residenziali.

Considerato che la superficie dell'unità immobiliare ad uso abitativo è inferiore al 50% della superficie complessiva dell'edificio, il condominio chiede all'Agenzia delle Entrate di sapere:

- se **entrambi i condomini proprietari delle due unità immobiliari possono usufruire del Superbonus;**
- se ai fini della determinazione dei limiti di spesa per gli interventi sulle parti condominiali, si debba tenere conto della situazione esistente prima dei lavori.

Secondo il richiedente, riguardo al primo punto dovrebbe valutarsi la situazione finale dell'edificio, che all'esito dell'intervento sarà composto esclusivamente da unità residenziali, mentre riguardo ai limiti di spesa dovrebbe essere valorizzata la situazione ante intervento edilizio.

Principio di "prevalenza" della funzione residenziale

Per rispondere al primo quesito, l'[Agenzia delle Entrate](#) richiama il principio di "prevalenza" della funzione residenziale, di cui alla [circolare 24/E/2020](#), in base al quale:

- se la **superficie complessiva delle unità immobiliari** destinate a residenza è superiore al 50% dell'edificio, è possibile ammettere al Superbonus anche il proprietario delle unità immobiliari non residenziali che sostengono le spese per le parti comuni;
- se la percentuale è inferiore al 50% è comunque ammessa la detrazione per le spese relative alle parti comuni per i soli proprietari, possessori o detentori di unità immobiliari distinte ad abitazione comprese nello stesso edificio;
- la percentuale si calcola tenendo conto della superficie catastale delle unità immobiliari;
- in caso di cambio di destinazione d'uso di una o più unità immobiliari, la verifica della prevalenza residenziale va effettuata con riguardo alla situazione esistente al termine dei lavori.

Facendo applicazione di **questi principi al condominio istante**, l'Agenzia delle Entrate conclude che entrambi i condomini potranno beneficiare del Superbonus, se al termine dei lavori l'edificio avrà, come dichiarato, prevalente funzione residenziale.

Limiti di spesa ammessi al Superbonus

Riguardo al secondo dei quesiti, relativo alle **modalità di determinazione dei limiti di spesa ammessi al Superbonus**, l'AE richiama la circolare n. 30/E del 2020.

Secondo la predetta circolare ai fini del Superbonus, come già per gli interventi di risparmio energetico e recupero del patrimonio edilizio (D.l. 63/2013 artt. 14 e 16), va valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori e non al termine degli stessi.

Nel caso presentato dall'istante quindi:

- per l'intervento di miglioramento sismico, il limite di spesa del Superbonus sarà pari a 96 mila Euro per due condomini , per un totale di 192 mila Euro;
- per l'intervento di efficientamento energetico, il limite di spesa sarà pari a 40 mila Euro per due condomini e dunque complessivi Euro 80 mila.

[Risposta n. 290/2022 dell'Agenzia delle Entrate](#)