



**CONFCOMMERCIO**  
IMPRESE PER L'ITALIA

*Fiscalità d'Impresa*

Roma, 29/09/2020

Prot. 0006421

Com. n.53

**Oggetto: Superbonus – Limiti di spesa – Risoluzione dell’Agenzia delle Entrate n 60/E del 28 settembre.**

Con la risoluzione n. 60/E del 28 settembre 2020, l’Agenzia delle Entrate, rispondendo ad alcuni quesiti posti dall’istante, ha fornito nuovi chiarimenti sul Superbonus al 110% e sui relativi limiti di spesa (art. 119 del DL n. 34 del 2020 – c.d. “decreto rilancio”). In particolare, il caso prospettato nella risoluzione riguarda un contribuente risiedente in un condominio composto da quattro unità immobiliari in cui i condomini, in assenza di un amministratore, intendono programmare i seguenti piani di interventi:

- la posa in opera di un cappotto termico sull’involucro dell’edificio condominiale e la sostituzione delle finestre e dei portoni esterni con nuovi ad alta efficienza termica nonché la sostituzione delle soglie alle finestre e il riposizionamento in facciata delle cerniere e della ferramenta delle persiane, per compensare lo spessore del cappotto;
- l’installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda, di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e dei sistemi di accumulo integrati e di infrastruttura di ricarica dei veicoli elettrici;
- la sostituzione degli impianti autonomi di climatizzazione delle singole unità immobiliari;
- il restauro della facciata con la sostituzione di grondaie e pluviali, restauro dei parapetti e delle persiane;
- la riduzione del rischio sismico e il recupero del patrimonio edilizio.

Per l’istante, i dubbi riguardano alcuni limiti di spesa previsti dalla normativa, in specie se riferibili “ad unità familiari o a singole unità abitative condominiali”, nonché alla possibilità di cessione del credito di imposta prevista dall’art. 121 del decreto Rilancio.

In primis, l’Agenzia delle Entrate illustra i chiarimenti in merito agli interventi, tra quelli elencati dall’istante, considerati “trainanti”, ovvero quelli:

- di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l’involucro degli edifici, con un’incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell’edificio medesimo;
- antisismici e di riduzione del rischio sismico di cui ai commi da 1-bis a 1- septies dell’articolo 16 del decreto-legge n. 63 del 2013 (cd. sismabonus).

Per quanto riguarda i primi, la risoluzione in esame ricorda che, quando i predetti interventi di isolamento termico delle superfici opache sono realizzati su edifici in



condominio, la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese di importo variabile in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è costituito. In particolare, se l'edificio è composto da due a otto unità immobiliari, il limite massimo di spesa ammesso al Superbonus è pari a 40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio; nel caso di specie, trattandosi, come riferito dall'Istante, di un edificio composto da 4 unità immobiliari, il predetto limite è pari a 160.000 euro.

Per gli interventi antisismici per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali di edifici nonché di riduzione del rischio sismico, come noto, il decreto Rilancio (comma 4 dell'art. 119) ha elevato la detrazione al 110 per cento per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

La detrazione è calcolata su un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno. Per gli interventi dai quali derivi la riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una o a due classi di rischio sismico inferiore, realizzati sulle parti comuni degli edifici, la detrazione si applica su un ammontare delle spese non superiore a 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio.

Applicando la normativa al caso di specie, il limite massimo di spesa ammesso al Superbonus, è pari a 384.000 euro (96.000 euro per 4 unità immobiliari).

Al riguardo, la risoluzione in commento richiama quanto precisato nella circolare n. 24/E del 2020: 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 di cui l'edificio è composto - l'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito 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. In tal modo, il condomino potrà ottenere una detrazione "anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare".

Sempre con riferimento all'intervento di "riduzione del rischio sismico e di recupero del patrimonio edilizio", la risoluzione n. 60/E fa presente che gli interventi ammessi al Sismabonus non possono fruire di un autonomo limite di spesa in quanto non costituiscono una nuova categoria di interventi agevolabili. Pertanto, per i predetti "interventi di riduzione del rischio sismico e di recupero patrimonio edilizio", il limite massimo di spesa è 96.000 euro per il numero di unità immobiliari dell'edificio.

Detto ciò, la risoluzione in esame ricorda che il Superbonus spetta anche per le spese sostenute per ulteriori interventi cd. "trainati", tra i quali, quelli di efficientamento energetico disciplinati dall'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013, nei limiti di detrazione o di spesa previsti per ciascun intervento. La risoluzione ricorda che la maggiore aliquota si applica solo se tali interventi sono eseguiti congiuntamente con un intervento finalizzato all'efficienza energetica "trainante" e assicurino, nel loro complesso, il miglioramento di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

In tale ambito, rientrano i seguenti interventi indicati dall'istante:

- la sostituzione delle finestre e delle strutture accessorie che hanno effetto sulla dispersione di calore (ad esempio, scuri o persiane) o che risultino strutturalmente



accorpate al manufatto come, ad esempio, i cassonetti incorporati nel telaio dell'infisso nonché dei portoni esterni che delimitino l'involucro riscaldato dell'edificio verso l'esterno o verso locali non riscaldati. Per tali interventi, come chiarito dalla circolare 19/E del 2020, la detrazione massima spettante è pari a 60.000 euro per ciascun immobile;

- l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici. Per tale intervento, come chiarito dalla circolare 19/E del 2020, la detrazione massima spettante è pari a 60.000 euro per ciascun immobile;

- la sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale. Per tali interventi, la detrazione massima è pari a 30.000 euro per ciascun immobile e spetta anche qualora, come prospettato dall'Istante, sia sostituito o integrato l'impianto delle singole unità immobiliari all'interno dell'edificio in condominio in assenza di un impianto termico centralizzato (circolare n. 19/E del 2020);

- l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici di cui all'articolo 16-ter del citato decreto-legge n. 63 del 2013. In particolare, ai sensi del comma 8 del citato articolo 119 del decreto Rilancio, il Superbonus si applica alle spese sostenute, su un ammontare massimo delle spese stesse pari a 3.000 euro, per l'installazione delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici nonché per i costi legati all'aumento di potenza impegnata del contatore dell'energia elettrica, fino ad un massimo di 7 kW. Il limite di spesa massimo di 3.000 euro, è annuale ed è riferito a ciascun intervento di acquisto e posa in opera delle infrastrutture di ricarica. Nel caso in cui la spesa sia sostenuta da più contribuenti la stessa, nel limite massimo previsto, va ripartita tra gli aventi diritto in base al costo sostenuto da ciascuno. Il predetto limite è, inoltre, riferito a ciascun contribuente e costituisce, pertanto, l'ammontare massimo di spesa ammesso alla detrazione anche nell'ipotesi in cui, nel medesimo anno, il contribuente abbia sostenuto spese per l'acquisto e la posa in opera di più infrastrutture di ricarica (circolare n. 19/E del 2020).

La Risoluzione chiarisce inoltre, che sono ammessi al Superbonus (nel rispetto delle condizioni previste dalla normativa) anche i seguenti e ulteriori interventi "trainati" richiamati dall'Istante:

- installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su determinati edifici, fino ad un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 48.000 per singola unità immobiliare e comunque nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico;

- installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati, nel limite di spesa di 1.000 euro per ogni kWh.

Per i suddetti interventi, la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 48.000 euro e, comunque, nel limite di spesa di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico.

Al riguardo la risoluzione, richiamando il parere fornito dal Ministero dello Sviluppo economico, chiarisce che il predetto limite di spesa di 48.000 euro va distintamente riferito agli interventi di installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti (viene dunque, superato il precedente parere fornito dalla stessa Agenzia delle Entrate nella circolare n. 24/E del 2020).

Infine, in merito all'intervento di restauro della facciata, la risoluzione n. 60/E fa presente che quest'ultimo non rientra nell'ambito applicativo del Superbonus e che resta



**CONFCOMMERCIO**  
IMPRESE PER L'ITALIA

confermata la detrazione prevista dalla legge di Bilancio 2020, pari al 90 per cento delle spese documentate sostenute nell'anno 2020.

L'Agenzia, per i chiarimenti in merito alla possibilità di cessione del credito di imposta prevista dall'art. 121 del decreto Rilancio, rimanda a quanto già specificato, in particolare, nella circolare n. 24/2020 (di cui alla nostra nota informativa del 10 agosto 2020), nella guida operativa nelle faq pubblicate sul proprio sito.

Cordiali saluti.

Il Responsabile  
Dr. Vincenzo De Luca