

## Superbonus Il 110% fa i conti con le limitazioni della circolare delle Entrate

Gian Paolo Tosoni

— a pagina 19

# Superbonus, dall'Agenzia paletti non fissati dalla legge

### AGEVOLAZIONI

**La circolare 24/E restringe il perimetro dello sconto andando oltre la legge**

**All'interno del Dl Rilancio non ci sono riferimenti agli edifici residenziali**

Gian Paolo Tosoni

L'agenzia delle Entrate con la circolare 24/E dell'8 agosto ha, di fatto, ristretto il perimetro del bonus del 110%, previsto dall'articolo 119 del decreto Rilancio.

### Edifici residenziali

Una prima restrizione riguarda l'ambito oggettivo (capitolo 2 della circolare): viene, infatti, precisato che il superbonus, spettante sia a fronte degli interventi di riqualificazione energetica che delle misure antisismiche e sia con riferimento agli interventi trainanti che a quelli trainati, è riservato agli edifici residenziali. Secondo la circolare questa limitazione vale sia per i condomini che per i fabbricati unifamiliari, nonché per quelli funzionalmente indipendenti.

Invece, l'articolo 119 del Dl 34/2020 non richiama mai la natura residenziale degli edifici; ad esempio al comma 1, lettera a), con riguardo all'isolamento termico delle superfici opache con incidenza superiore al 25% della superficie lorda, la norma fa riferimento all'«edificio». Poi, la disposizione prosegue con la seconda ipotesi e prevede l'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari, ed in questo caso il requisito della residenzialità si può indirettamente ricavare per il richiamo alla famiglia; ma si tratta di una fattispecie che si aggiunge a quella prin-

cipale, che riguarda l'edificio.

Quindi, secondo il dato letterale della norma, un negozio o un ufficio autonomo, posseduto da una persona fisica, al di fuori della sfera della impresa, non dovrebbe essere escluso dal bonus del 110% sugli interventi di isolamento termico.

Altrettanto chiaro è il dato letterale della lettera b), in cui sono previsti gli interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale (unica ipotesi in cui il beneficio si applica anche ai beni dell'impresa). La norma fa sempre riferimento alle unità immobiliari quando fissa i limiti di spesa agevolabile (15mila/20mila euro a seconda che l'edificio ne contenga più o meno di otto).

L'articolo 36 del Tuir definisce come unità immobiliare il fabbricato e le sue pertinenze suscettibili di reddito autonomo. Nessuna distinzione, quindi, fra fabbricato strumentale o residenziale. In sostanza, un condominio direzionale costituito anche esclusivamente da uffici e negozi, in base al dato letterale della norma, non dovrebbe essere escluso dalla detrazione del 110% per gli interventi sulle parti comuni relativi al rifacimento dell'impianto centralizzato di riscaldamento e conseguenti.

### Antisismica e lavori trainati

Ancora più ingiustificata è l'affermazione della circolare in base alla quale anche gli interventi antisismici devono essere realizzati su edifici residenziali. Il comma 4 dell'articolo 119 si limita, infatti, a richiamare gli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del Dl 63/2013, dove viene espressamente previsto che la detrazione spetta sia per le costruzioni adibite ad abitazione che ad attività produttive.

Anche relativamente agli interventi trainati, secondo l'Agenzia, i soggetti che detengono una unità immobiliare non residenziale all'interno di un condominio possono beneficiare del bonus del 110% solo per i lavori sulle parti comuni condominiali, a patto che il condominio sia prevalentemente residenziale (si veda «Il Sole 24 Ore» del 1° settembre, pagina 2) e nulla possono avere per gli interventi trainati. Anche questa conclusione della circolare (capitolo 2) non trova riscontro nella norma di legge.

### Le Onlus

La restrizione del beneficio ai soli edifici residenziali mortifica anche le organizzazioni non lucrative di utilità sociale (Onlus), inserite fra i soggetti beneficiari della detrazione del 110% in sede di conversione del Dl n. 34/2020. Si auspica che quanto affermato dalla circolare non valga per questi enti in quanto le Onlus gestiscono Rsa, case di riposo, cliniche ed ospedali: fabbricati non accatastati fra le abitazioni o quasi mai.

Se il legislatore ha voluto inserire le Onlus insieme alle organizzazioni del volontariato ed alle associazioni di promozione sociale fra i soggetti beneficiari della detrazione del 110%, devono essere concessi gli interventi di ecobonus e sismabonus soprattutto sugli edifici non abitativi e quindi non accatastati nelle categorie A.



### **Conclusioni**

Infine, si ritiene che la circolare non possa certo limitare il beneficio alle associazioni e società sportive dilettantistiche per le quali la norma prevede espressamente che gli interventi sono limitati a quelli destinati agli immobili adibiti agli spogliatoi.

La agevolazione del 110%, nel quadro dell'emergenza Covid-19, è forse la norma più efficace per creare nuove opportunità di lavoro, tenuto conto del notevole indotto che crea l'edilizia; l'auspicio è che l'agenzia delle Entrate non penalizzi queste opportunità e riveda la sua interpretazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA