

Superbonus e isolamento termico: i chiarimenti delle Entrate

Il Superbonus 110% introdotto dal [Decreto Rilancio](#) è ancora una volta protagonista, tanto che l'Agenzia delle Entrate fornisce di volta in volta chiarimenti per fruire dell'agevolazione.

Questa volta lo ha fatto con la [risposta n. 499](#) al proprietario di un appartamento all'ultimo piano di un condominio, con annessa terrazza, per chiarire le specifiche sull'agevolazione dedicata all'installazione di un **impianto solare fotovoltaico**. L'Agenzia ha chiarito che con voto unanime dei condomini, specifica documentazione e determinati requisiti, i lavori possono essere eseguiti. E il proprietario, potrà fruire addirittura della detrazione sull'**intera somma pagata**. Vale a dire "oltre" la spesa a lui imputabile in base alla quota condominiale.

I chiarimenti già forniti sul Superbonus

La disciplina del Superbonus (articolo 119, D.L. n. 34/2020) è oramai nota a tutti. Fra i vari provvedimenti degni di nota c'è la [Circolare n. 24/E/2020](#) in cui sono precisati alcuni aspetti.

Gli interventi

Il superbonus spetta per i lavori di riqualificazione energetica "trainanti" e per gli ulteriori interventi "trainati", effettuati su:

- [parti comuni](#) di edifici residenziali in "condominio"

- (per gli interventi sia “trainanti” che “trainati”);
- **singole unità** immobiliari residenziali e relative pertinenze all’interno di edifici in condominio (solo per gli interventi “trainati”).

[Superbonus 2020: tutte le guide e gli articoli Superbonus: 9 domande e risposte sui punti più critici](#)

Isolamento termico

Fra gli interventi “trainanti” finalizzati all’efficienza energetica, il Superbonus spetta per le spese sostenute per interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l’involucro degli edifici, con un’incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell’edificio stesso.

Tra le spese ammissibili al Superbonus rientrano anche quelle per la **coibentazione del tetto**. A condizione che il tetto sia elemento di separazione tra il volume riscaldato e l’esterno, che anche assieme a altri interventi di coibentazione eseguiti sull’involucro opaco incida su più del 25% della superficie lorda complessiva disperdente. E che gli interventi portino al miglioramento di due classi energetiche dell’edificio, anche congiuntamente agli altri interventi di efficientamento energetico e all’installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo.

Validità interventi

Le spese sostenute devono essere effettuate:

- per gli interventi “trainanti” nell’arco temporale di **vigenza dell’agevolazione**;
- per gli interventi “trainati” nel periodo di vigenza dell’agevolazione e nell’intervallo di tempo tra **la data di inizio e la data di fine dei lavori** per la realizzazione degli interventi “trainanti”.

APE

Rilasciata dal tecnico abilitato, ante e post-intervento, come dichiarazione asseverata deve dimostrare il miglioramento di **almeno due classi energetiche** ovvero, se non possibile in quanto l'edificio o l'unità immobiliare è già nella penultima (terzultima) classe, il conseguimento della classe energetica più alta.

Approfondimenti



Bonus Casa: Ristrutturazioni e Interventi antisismici - eBook

Stefano Setti

Una guida agile e operativa dedicata alle agevolazioni fiscali previste per gli interventi di ristrutturazione edile e gli interventi antisismici in zone ad alta pericolosità, oltre che ai bonus mobili, ad hoc per il tecnico.

Wolters Kluwer [Acquista su shop.wki.it](http://shop.wki.it)

Isolamento termico: la nuova risposta dell'Agenzia sul

Superbonus

Chiariti questi punti, si può capire meglio la risposta dell'Agenzia ai quesiti posti dal proprietario di appartamento, senza accessi autonomi all'esterno, sito al quinto piano di un edificio in condominio composto da 10 unità immobiliari, nonché della sovrastante terrazza di pari superficie (**lastrico solare**).

Nella visura catastale l'appartamento e la terrazza sono identificati in un unico foglio, particella e subalterno con attribuzione di un'unica rendita.

Il proprietario vuol effettuare l'isolamento termico del lastrico solare di proprietà esclusiva che interesserà più del **25% della superficie disperdente** lorda dell'edificio e l'installazione di un **impianto solare** fotovoltaico, con o senza sistema di accumulo, connesso alla rete elettrica con cessione in favore del Gestore dei servizi energetici (GSE).

Ecco le risposte dell'Agenzia.

Autorizzazione

L'agevolazione al 110% spetta dopo aver ricevuto l'**autorizzazione dall'assemblea condominiale**, per gli interventi:

- trainanti: l'isolamento termico del lastrico solare di proprietà;
- trainati: l'installazione dell'impianto fotovoltaico e l'eventuale sistema di accumulo integrato.

Tetto di spesa

Il limite massimo di spesa agevolabile dell'intero edificio condominiale, composto da 10 unità immobiliari, è pari a **380mila** [(40 mila x 8 unità) + (30 mila x 2 unità)]. Il proprietario potrà fruire della **detrazione sull'intera somma pagata**, anche in misura eccedente rispetto alla spesa a lui

imputabile in base alla quota condominiale, ma comunque entro il limite massimo di 380mila euro.

A tale conclusione si arriva, in quanto se gli interventi di isolamento termico delle superfici opache sono realizzati su edifici in condominio la detrazione è calcolata per una soglia **massima di spesa** che varia in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è costituito.

La **soglia massima** per gli interventi di isolamento termico degli involucri edilizi è pari a:

- 50 mila euro (edifici unifamiliari o unità immobiliari funzionalmente indipendenti site all'interno di edifici plurifamiliari)
- 40 mila euro, moltiplicato numero unità immobiliari che compongono l'edificio, se composto da 2 a 8 unità
- 30 mila euro, moltiplicato numero unità immobiliari che compongono l'edificio, se composto da più di 8 unità

Inoltre, se l'assemblea condominiale autorizza i lavori, il Superbonus può essere calcolato sulle spese da lui sostenute e attribuite con un criterio diverso da quello legale di **ripartizione delle spese condominiali** (articolo 1123 del C.C.) e delle spese per i lavori sul lastrico solare (articolo 1126 del C.C.). A condizione che l'assemblea dei condomini autorizzi l'esecuzione dei lavori e all'unanimità acconsenta al sostenimento delle relative spese dell'interessato agli interventi medesimi.

Per l'installazione dell'impianto fotovoltaico e del sistema di accumulo integrati, il Superbonus deve essere calcolato con un distinto ammontare complessivo di spesa pari a 48mila euro per intervento.

Intervento	Tetto di spesa "distinto"	Limite di spesa
-------------------	----------------------------------	------------------------

<p align="center">IMPIANTO SOLARE FOTOVOLTAICO</p>	<p align="center">Non superiore a 48 mila euro</p>	<p align="center">2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto</p>
<p align="center">SISTEMI DI ACCUMULO INTEGRATI</p>	<p align="center">Non superiore a 48 mila euro</p>	<p align="center">1.000 euro per ogni kWh di capacità di accumulo dei sistemi</p>

Requisiti

La verifica dell'incidenza dell'intervento su almeno il 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio e del miglioramento della classe energetica, dovrà essere effettuata con riferimento all'**intero edificio**, trattandosi di intervento realizzato su una parte a servizio comune dell'edificio in condominio, ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

Documentazione per il Superbonus

Come qualsiasi lavoro realizzato su parti comuni dell'edificio la documentazione deve essere **intestata al condominio**. Gli adempimenti possono essere effettuati dall'amministratore o da uno dei condomini delegato (compreso il proprietario di cui si è trattato). I documenti di spesa (e relativi bonifici) per gli interventi sul lastrico solare devono essere intestati al condominio.

In generale l'**amministratore del condominio** provvede a ogni altro adempimento richiesto ai fini delle detrazioni spettanti in caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio in condominio, rilascia la certificazione delle somme effettivamente corrisposte dai condomini, attesta di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge, conserva la documentazione originale, al fine di esibirla a richiesta degli Uffici.

Diversamente, per quanto concerne le spese relative all'installazione dell'impianto fotovoltaico, i documenti di spesa nonché i bonifici, al pari di ogni altro intervento realizzato sulla singola unità immobiliare, devono essere intestate al **sogetto che sostiene le relative spese**.

Infine, in luogo della fruizione diretta della detrazione, il contribuente può optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente.