

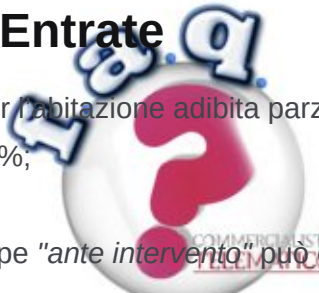
Superbonus 110%: bed&breakfast promiscuo, APE, edificio commerciale e residenziale

di [Vincenzo D'Andò](#)

Pubblicato il 11 Dicembre 2020

Tre pareri dell'agenzia delle entrate su altrettanti casi quali il bed&breakfast promiscuo con l'abitazione, l'APE predisposta dopo l'inizio dei lavori, il caso dell'edificio residenziale e commerciale.

Superbonus 110%: tre di risposte da parte dell'Agenzia delle Entrate

- 
- a. Per l'abitazione adibita parzialmente a bed & breakfast il Superbonus spetta nella misura del 50%;
 - b. l'Ape "ante intervento" può essere redatta anche dopo l'inizio dei lavori;
 - c. sono agevolabili gli interventi sulle dieci abitazioni di un edificio che accoglie anche negozi al piano terra se il condominio li approva con "benefici ed oneri a carico dei soli appartamenti".

Questi concetti salienti dei pareri forniti dall'Agenzia delle entrate nelle risposte n. 570, n. 571 e n. 572 del 9 dicembre 2020.

Se vuoi approfondire [il tema del superbonus puoi consultare la sezione che CommercialistaTelematico ha interamente dedicato alla problematica =>](#)

Superbonus 110 per l'attività di bed & breakfast promiscuo

Gli interventi di riqualificazione energetica realizzati sulla parte residenziale di un **immobile utilizzato promiscuamente** sia come propria abitazione sia per l'esercizio svolto in via professionale dell'attività di bed & breakfast, possono fruire del Superbonus nella misura del 50%.

L'Agenzia, infatti, ricorda che, secondo le indicazioni della circolare n. 19/2020, se gli interventi sono realizzati su unità immobiliari residenziali adibite anche all'esercizio di arte, professione, o di attività commerciale, la detrazione spettante è ridotta al 50%, quindi è calcolata sul 50% delle spese sostenute.

Inoltre, la risoluzione n. 18/2008 ha chiarito proprio che tale riduzione vale anche per gli interventi di immobili residenziali adibiti promiscuamente anche all'attività di bed & breakfast.

Per l'analogia tra le agevolazioni spettanti per interventi di riqualificazione energetica e di recupero del patrimonio edilizio, nel caso di specie, l'istante pu, quindi, accedere al Superbonus, in relazione agli interventi da realizzare sull'immobile ad uso promiscuo, limitatamente al 50% delle spese sostenute.

[\(risposta n. 570/2020\)](#)

APE producibile anche dopo l'inizio dei lavori

L'accesso al Superbonus 110% non è precluso nel caso in cui i lavori siano iniziati a dicembre 2019, a causa dell'emergenza sanitaria posticipati ed eseguiti da luglio 2020, e non sia stato prodotto l'**attestato di prestazione energetica (Ape)** della situazione ante intervento.

In tal caso, infatti, l'Agenzia chiarisce che l'attestato può essere redatto anche dopo l'inizio dei lavori e dovrà riferirsi alla situazione esistente alla data di inizio degli stessi.

Il dubbio dell'istante nasceva dal fatto che i lavori (sostituzione di finestre e infissi, l'installazione di impianto fotovoltaico e sostituzione della caldaia esistente con caldaia a condensazione) erano iniziati a dicembre 2019 e, di conseguenza, non era stato prodotto l'attestato di prestazione energetica della situazione ante intervento, dal momento che la normativa con la misura di favore è stata introdotta nel 2020, quindi successivamente all'inizio dei lavori.

L'Agenzia ha ricordato, che l'articolo 7, comma 3 del D.L. del 6 agosto 2020 ha stabilito che:

“Per gli interventi di cui all'[art. 119, commi 1 e 2 del decreto Rilancio](#), è obbligatoria la produzione degli attestati di prestazione energetica nella situazione ante e post intervento di cui al punto 12 dell'Allegato A.

Ai fini di cui al presente comma, non sono ammessi gli attestati redatti tramite l'utilizzo di software basati su metodi di calcolo semplificati di cui al punto 4.2.2 dell'allegato 1 del Decreto Linee Guida APE”.

Il successivo articolo 12, ha previsto che tali misure si applicano ai lavori iniziati successivamente all'entrata in vigore del decreto stesso, mentre *“Agli interventi la cui data di inizio lavori, comprovata tramite apposita documentazione, sia antecedente la data di entrata in vigore del presente decreto, si applicano, ove compatibili, le disposizioni di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze di concerto con il Ministro dello sviluppo economico 19 febbraio 2007, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale in data 26 febbraio 2007”.*

Come chiarito anche nella *Faq n. 5* pubblicata dall'Enea, *“nel caso di lavori iniziati prima del 1° luglio 2020 l'A.P.E. ante intervento deve riferirsi alla situazione esistente alla data di inizio dei lavori”.*

Quindi, fermo restando che per la fruizione del Superbonus è necessario dimostrare il salto di almeno due classi energetiche o il conseguimento di quella più alta, tramite il raffronto dell'attestato di prestazione energetica prima e dopo intervento, se i lavori siano iniziati prima dell'entrata in vigore del decreto ministeriale 6 agosto 2020, che ha statuito l'obbligatorietà dell'Ape nella situazione ante e post intervento, l'attestato Ape ante intervento può essere redatto anche successivamente all'inizio dei lavori e dovrà riferirsi alla situazione esistente alla data di avvio degli stessi.

[\(risposta n. 571/2020\)](#)

Superbonus se l'edificio è anche commerciale

Via libera al Superbonus 110% per i lavori eseguiti sulle abitazioni anche se l'edificio sia **commerciale oltre che residenziale**.

Basta che il condominio approvi gli interventi con riferimento ai soli appartamenti, sia redatta un'Ape ante e post intervento e sia rispettato ogni altro requisito previsto dalla normativa.

In particolare, nel caso di specie, il condominio di un edificio composto da **dieci negozi al piano terra e dieci appartamenti al primo piano**, può usufruire del Superbonus per i seguenti lavori eseguiti sulle 10 abitazioni:

- isolamento delle superfici opache verticali e orizzontali che confinano con gli appartamenti stessi (intervento trainante);
- sostituzione degli infissi (intervento trainato);
- sostituzione delle schermature solari nel lato sud (intervento trainato),

se l'assemblea condominiale approverà gli interventi di isolamento termico con *"benefici ed oneri a carico dei soli appartamenti"* siti al primo piano.

Se tali lavori soddisfano il requisito dell'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'intero edificio, gli stessi potranno beneficiare del Superbonus relativamente alle sole spese a carico dei condomini delle abitazioni del primo piano, sia con riferimento agli interventi trainanti che trainati, nel rispetto di tutte le condizioni e adempimenti previste dalla normativa del caso.

Ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili ed effettivamente rimborsata al condominio.

([risposta n. 572/2020](#))

NdR: Potrebbe interessarti anche...[Superbonus 110 per cento: spese tetto, APE, accesso autonomo dall'esterno](#)

A cura di Vincenzo D'Andò

Venerdì 11 dicembre 2020

Queste informazioni sono tratte dal Diario Quotidiano di CommercialistaTelematico