

Superbonus 110%: limiti di spesa

di [Massimo Pipino](#)

Pubblicato il 6 Dicembre 2021

In caso di edificio composto da **una unità abitativa e due pertinenze** (magazzino e autorimessa): quali sono i **limiti di spesa** per **interventi antisismici**?

I limiti di spesa per interventi antisismici su edificio composta da unità abitativa e due pertinenze

Domanda

Superbonus IRPEF 110% per **immobili uniti o suddivisi**: quali sono i **limiti di spesa**?

Risposta

Per un **edificio composto da un'unità abitativa e da due pertinenze** il limite di spesa per gli [interventi antisismici](#) è di 96mila euro, anche se a fine lavori il magazzino diventerà un'unità A/3 e quindi gli immobili residenziali realizzati saranno due.

Questo è in sostanza il contenuto della risposta ad istanza di interpello avanzata da un contribuente, sottolineando che, in sostanza, per l'applicazione delle detrazioni conta la situazione preesistente ai lavori e non quella successiva.

Il contribuente istante era comproprietario, con altra persona fisica, di un fabbricato che risultava essere composto da una unità abitativa accatastata A/3 e da due pertinenze, di cui una accatastata C/6, con



destinazione d'uso "autorimessa", e una accatastata C/2, con destinazione d'uso "magazzino".

Intendendo far eseguire sull'edificio interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni antisismiche e di efficienza energetica (isolamento termico delle pareti esterne, sostituzione della centrale termica, sostituzione degli infissi e installazione dell'impianto fotovoltaico e del relativo sistema di accumulo) si decideva di richiedere il "Superbonus IRPEF 110%".

Al termine dei lavori sarebbe risultata anche una variazione della destinazione d'uso di una porzione del "magazzino", con creazione di un'ulteriore unità immobiliare residenziale di categoria A/3.

Alcune note sul calcolo dei limiti di spesa

Il quesito posto dal contribuente istante riguardava il problema a quante unità immobiliari si sarebbero dovute tenere in considerazione ai fini del calcolo dei limiti di spesa.

In linea con la prassi applicata in materia di detrazioni per interventi di riqualificazione energetica e di recupero del patrimonio edilizio, compresi quelli antisismici, attualmente disciplinate dagli articoli 14 e 16 del Decreto Legge n. 63/2013, ai fini dell'individuazione dei limiti di spesa nel caso in cui gli interventi comportino l'accorpamento di più unità immobiliari o la suddivisione di un'unica unità vanno considerate le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori.

In sostanza deve essere tenuta in considerazione la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante dagli stessi ai fini dell'applicazione delle predette detrazioni.

Il medesimo criterio, come è stato chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la circolare 30/E/2020, emanata da parte della Direzione Centrale Persone Fisiche, Lavoratori Autonomi ed Enti non Commerciali e titolata "Detrazione per interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico degli edifici prevista dall'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (Decreto Rilancio) - Risposte a quesiti" deve essere applicato anche ai fini del Superbonus.

Con riferimento al caso di cui quesito che è stato posto relativo ad un edificio residenziale unifamiliare dcui il contribuente istante è comproprietario, il limite di spesa a disposizione per gli interventi antisismici è quindi pari a euro 96.000 considerando la singola unità residenziale unitariamente alle due unità immobiliari pertinenti.

Analogamente, con riferimento ai prospettati interventi di finalizzati al miglioramento del rendimento energetico dell'unità immobiliare, l'Istante potrà fruire di un limite di spesa di:

- 50.000 euro per l'isolamento termico delle pareti esterne;
- 30.000 euro per la sostituzione della centrale termica;
- 54.545 euro per la sostituzione degli infissi, 48.000 euro per l'installazione dell'impianto fotovoltaico;
- 48.000 euro per l'installazione del relativo sistema di accumulo.

Per quanto riguarda l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), del regolamento di cui al Decreto del Presidente della Repubblica n. 412/1993, ovvero di impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici, la detrazione di cui all'articolo 16-bis, comma 1, del TUIR spetta fino ad un ammontare complessivo delle spese sostenute non superiore a euro 48.000 e comunque nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo e in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, a patto che l'installazione degli impianti sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di cui ai commi 1 o 4 del presente articolo.

Invece, nel caso in cui si tratti di interventi ricompresi dall'articolo 3, comma 1, lettere d), e) e f), del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, il predetto limite di spesa è ridotto ad euro 1.600 per ogni kW di potenza nominale.

Fonte: [Risposta ad istanza di interpello avanzata da un contribuente, la n. 765/2021 del 9 novembre 2021](#)

Se desideri approfondire ancora, Ti suggeriamo:

[Superbonus sugli infissi nuovi: limite di spesa per i lavori che riguardano un edificio in condominio](#)

[Superbonus 110%: quali sono i limiti di spesa per lavori trainanti e trainati eseguiti congiuntamente?](#)

e [Superbonus 110%: unità immobiliare funzionalmente indipendente e limiti di spesa applicabili](#)

A cura di Massimo Pipino

Lunedì 6 dicembre 2021