

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Normativa e prassi

Superbonus sulla casa da frazionare, per il budget vale l'unità originaria

4 Novembre 2020

Il limite di spesa per la fruizione dello sconto va parametrato alla situazione esistente prima degli interventi di ristrutturazione, non al numero di immobili ottenuti a lavori ultimati



I lavori di ristrutturazione finalizzati a dividere un vecchio fabbricato unifamiliare in due abitazioni funzionalmente indipendenti, potranno beneficiare del Superbonus con il limite di spesa da calcolare sull'unità immobiliare preesistente all'intervento. Inoltre, la presenza dell'impianto di riscaldamento, necessaria per l'accesso al

beneficio, può essere comprovata dai tre camini di cui dispone l'abitazione. Sono alcuni dei chiarimenti forniti dall'Agenzia delle entrate con la **risposta n. 523** del 4 novembre.

Il bonus, nel caso in esame, riguarda sia interventi trainanti (intervento antisismico e di isolamento delle superfici opache), sia trainati (riscaldamento, infissi, ricarica dei veicoli elettrici, impianto fotovoltaico). L'istante, in particolare, vuole sapere:

- se i limiti di spesa previsti dalla normativa per ciascun intervento devono essere parametrati all'unico immobile presente prima dell'intervento o alle due unità ottenute con il frazionamento
- se per usufruire dell'agevolazione relativa al riscaldamento, deve dimostrare comunque la presenza dell'impianto, nonostante gli interventi trainanti siano il sismabonus e l'isolamento

termico e, in caso affermativo, se è sufficiente la presenza del contatore del gas, l'attestato di sigillatura dell'impianto, o la presenza dei tre camini di cui è dotato l'immobile con rispettive canne fumarie. Quest'ultimo quesito è stato formulato in quanto lo stesso istante nel 2010 aveva provveduto a rimuovere definitivamente l'impianto di riscaldamento per mancato uso.

L'Agenzia, dopo aver ripercorso la normativa e i documenti di prassi sull'ormai noto credito d'imposta, ritiene, riguardo al primo quesito, che l'istante possa beneficiare della detrazione per i lavori descritti avendo, come limite di spesa, quello relativo all'immobile unifamiliare inizialmente esistente.

In merito al secondo quesito l'Agenzia, dopo aver ricordato, come indicato anche nella **circolare 24/2020**, che gli edifici da ristrutturare devono necessariamente essere dotati di impianti di riscaldamento funzionanti, si sofferma sulla definizione tecnica di impianto termico. Quest'ultimo è un *"impianto tecnologico fisso destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, o destinato alla sola produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione, accumulo e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo, eventualmente combinato con impianti di ventilazione. Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate"* (articolo 2, comma 1, punto 1-*tricies* Dlgs n. 192/2005).

In sostanza per accedere al beneficio è necessario un impianto di riscaldamento funzionante o riattivabile.

Di conseguenza, considerando che l'immobile originario è dotato di tre camini, l'istante potrà senz'altro fruire della detrazione per i lavori relativi all'impianto di riscaldamento, sempre che ovviamente si realizzi il conseguimento del risparmio energetico con il salto di due classi, certificato da apposita asseverazione

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/superbonus-sulla-casa-frazionare-budget-vale-lunita-originaria>