



Sismabonus 110% e massimali: come funziona per una bifamiliare?

di Cristian Angeli | 21 Gennaio 2022 | [Articoli Blog](#), [Edifici plurifamiliari](#), [Sismabonus](#)

Da un vostro recente articolo "Superbonus 110%: parti comuni e private raddoppiano il massimale di spesa?" sembrerebbe che parti comuni e parti esclusive comportano massimali distinti.

La domanda è questa: edificio bifamiliare – sismabonus – intervento su copertura e pareti (parti comuni) e solai (parti esclusive). Posso considerare 192.000 euro per interventi relativi a parti comuni e 192.000 euro su solai (da dividere sui due proprietari piano terra e piano primo)?

Sismabonus 110%: l'esperto risponde

L'articolo citato fa riferimento alla risposta 806/2021 dell'Agenzia delle Entrate che, a sua volta, richiama un precedente principio espresso nella risoluzione 206/E del 03.08.2007, a sua volta richiamato nella Circolare 7/E del 2017 e nella Circolare 7/E del 2021.

Il principio è quello relativo alle "parti comuni" e al fatto che esse, ove presenti, si portano dietro un autonomo massimale di spesa, che va ad aggiungersi a quello spendibile nelle parti di proprietà esclusiva delle singole unità immobiliari: *"Le spese relative ai lavori sulle parti comuni dell'edificio, essendo oggetto di*

un'autonoma previsione agevolativa, devono essere considerate, dal condomino o dall'unico proprietario dell'intero edificio, in modo autonomo ai fini dell'individuazione del limite di spesa detraibile. Pertanto, nel caso in cui vengano effettuati dal medesimo contribuente, anche nello stesso edificio, sia lavori sulle parti comuni che lavori sul proprio appartamento, la detrazione spetta nei limiti di spesa precedentemente riportati, applicabili disgiuntamente per ciascun intervento”.

Quindi è verosimile ritenere che parti comuni e parti private, nel caso descritto dal gentile lettore (che lascia intendere l'esistenza di un edificio “in condominio”), godano di plafond di spesa autonomi.

Tuttavia l'applicazione pratica di questo postulato presuppone varie attività, tutt'altro che semplici, che sono rimesse ai professionisti. Due sono di carattere tecnico:

1. occorre individuare le parti comuni che compongono l'edificio, distinguendole dalle parti private. Non è facile dimostrare che i solai di interpiano possano essere considerati privi di utilità comune e quindi che siano fuori dalle parti indicate all'art.1117 del codice civile;
2. poi occorre applicare correttamente il principio dell'assorbimento, dando evidenza che gli interventi sulle parti comuni non siano correlabili a quelli sulle parti private. Qualora lo fossero sarà necessario attribuire la relativa quota dei costi al plafond comune.

Un'altra attività, la terza, ha risvolti di natura fiscale, dovendosi determinare, in base alle risultanze derivanti dalle due che precedono, quale percentuale di detrazione vada applicata alle spese “a carico” delle parti esclusive.

A parere dello scrivente la percentuale di detrazione delle spese sostenute su parti private di edifici in condominio sono quelle ordinarie, poiché l'accesso al Superbonus, ai sensi dell'art.119 del decreto rilancio, è riservato ai condomini e non ai condòmini.

<https://www.cristianangeli.it/sismabonus-110-e-massimali-come-funziona-per-una-bifamiliare/>