

Superbonus 110% e bonus casa: la duplicazione dei massimali è un obbligo o una facoltà?

di Cristian Angeli | 3 Novembre 2022 | Articoli Blog, Pertinenze, Sismabonus, Superbonus, Villette

L'applicazione pratica dei complessi meccanismi di calcolo dei massimali di spesa legati ai bonus fiscali, ormai lo abbiamo capito, evidenzia spesso smagliature nel dettato normativo.

Smagliature ormai note a tutti, ma su alcune delle quali mancano prese di posizione ufficiali da parte degli enti preposti, creando incertezza tra gli operatori.

Un punto particolarmente controverso è quello relativo al coordinamento del cosiddetto "principio assorbente", in base al quale gli interventi di categoria superiore (e i relativi massimali di spesa) inglobano quelli di categoria inferiore ad essi correlati, con i massimali inerenti alle parti private. Questi ultimi, ne abbiamo già parlato in altri articoli, sono distinti da quelli condominiali e sono applicabili disgiuntamente da essi.

Ma si tratta di un passaggio che vale la pena riprendere, poiché ha una doppia valenza. Da un lato può consentire di far quadrare i conti, dall'altro – se non applicato correttamente – può falsare gli importi ammessi a detrazione, con le conseguenze del caso.

Il caso degli edifici condominiali con pertinenze

Quello degli edifici condominiali (o plurifamiliari) con pertinenze è un caso molto ricorrente. L'Agenzia delle Entrate lo ha trattato, con riferimento ad una bifamiliare, nella "famosa" risposta all'interpello 806/2021. In tale occasione ha ricordato che un edificio bifamiliare condominiale gode di due massimali cumulabili per gli interventi antisismici sulle parti comuni e di altri due massimali "intrinsechi" alle singole unità immobiliari, spendibili per interventi di ristrutturazione edilizia svolti all'interno dei singoli appartamenti e sulle relative pertinenze.

Fin qui ormai è chiaro. Ciò che è meno chiaro, perché mancano prese di posizione ufficiali, è se le spese per le opere interne alle unità immobiliari "possano" oppure "debbano" essere assorbite da quelle di categoria superiore e quindi detratte al 110% con riferimento ai relativi massimali inerenti alle opere sulle parti comuni. L'alternativa è detrarle al 50 dal plafond connesso alle parti private. Non è per niente secondario perché il quadro economico, a seconda che la cosa venga vista come un obbligo o come una facoltà, può cambiare radicalmente.

Per capire meglio proviamo a pensare all'edificio descritto nell'interpello 806/2021, condominio di due unità, e inventiamoci qualche dettaglio.

Ipotizziamo dunque, per semplificare, che l'intervento antisismico preveda il rinforzo dei solai (parti comuni strutturali) mediante introduzione di una soletta all'estradosso. È chiaro che opere di questo tipo determineranno una serie importante di lavori di manutenzione correlati: la demolizione e il successivo rifacimento dei massetti ad esempio, ma non solo. Dovranno essere rifatti i pavimenti, gli impianti elettrici, parte degli intonaci, i battiscopa e anche la tinteggiatura finale.

Mettiamoci anche qualche numero:

- Importo totale delle opere strutturali, 130.000,00
- Importo totale delle opere di completamento ad esse correlate, all'interno delle singole unità, 120.000,00.

Ipotizziamo che il suddetto costo delle opere di manutenzione correlate a quelle strutturali sia ripartito in egual misura tra le due unità immobiliari dell'esempio e proviamo a fare i conti nei diversi scenari.

Il principio assorbente è un obbligo?

Se l'applicazione del principio assorbente fosse un obbligo i 120.000euro relativi agli interventi di manutenzione correlati a quelli antisismici dovrebbero essere per forza detratti con la percentuale massima del 110%, entro i limiti di spesa relativi alle parti comuni. Ne deriverebbe quanto segue:

- Plafond residuo derivante dalle parti comuni 192.000-130.000=62.000

- Importo totale in accollo ai proprietari (per esaurimento del plafond dedicato alle parti comuni), 120.000-62.000=58.000.

Significa che i proprietari delle singole unità immobiliari si troverebbero a pagare, in accollo, 29.000 euro a testa.

Il principio assorbente è una facoltà?

Se l'applicazione del principio assorbente fosse una facoltà i 120.000 euro relativi agli interventi di manutenzione correlati a quelli antisismici potrebbero essere detratti, anziché al 110, al 50%, ma questa volta entro i limiti dei massimali relativi alle opere sulle parti private delle singole unità. Pertanto ne deriverebbe quanto segue:

- Plafond residuo derivante dalle parti comuni 192.000-130.000=62.000
- Importo totale delle opere di manutenzione correlate a quelle strutturali, da svolgere all'interno delle singole unità, 120.000,00
- Importo pro capite delle opere di manutenzione correlate a quelle strutturali, da svolgere all'interno delle singole unità, 120.000,00/2=60.000.

In questo caso la quota in accollo ai singoli proprietari sarebbe pari a 60.000*0.50=30.000 euro a testa, considerando la detrazione al 50% delle spese sostenute per le opere private. Un importo più alto di quello di prima, quindi più "costoso" per il committente (e, di conseguenza, meno rischioso), nonostante siano stati tirati in ballo due massimali di spesa aggiuntivi.

Un po' e un po'?

Se l'applicazione del principio assorbente fosse una facoltà potrebbe esser lecito anche fare un bouquet di detrazioni, un po' al 50 e un po' al 110, e tutto tornerebbe meglio, a meno di spiccioli.

Basterebbe dichiarare che i 120.000 euro, corrispondenti al costo delle opere di manutenzione correlate a quelle antisismiche effettuate sulle parti private, è in parte assorbito e in parte no, così si potrebbe sfruttare "fino a esaurimento" il plafond relativo alle parti comuni, che altrimenti andrebbe perso e poi accedere al plafond intrinseco alle singole unità immobiliari. Del resto l'Agenzia delle Entrate lo ha scritto molte volte: la "catalogazione" delle voci di spesa spetta al tecnico asseveratore.

Un'ipotesi di applicazione di questo principio, riferita al precedente esempio, potrebbe essere la seguente:

- Plafond residuo derivante dalle parti comuni 192.000-130.000=62.000
- Importo delle opere da eseguire sulle parti private non coperto dal plafond residuo derivante dalle parti comuni, 120.000-62.000=58.000
- Importo pro capite delle opere correlate a quelle strutturali, da svolgere all'interno delle unità immobiliari, non coperto dal plafond residuo derivante dalle parti comuni, 58.000/2=29.000.

In questo caso la quota in accollo ai singoli proprietari sarebbe pari a 29.000*0.50=14.500 euro a testa, considerando la detrazione al 50% delle spese sostenute per le opere private. L'importo così determinato risulta nettamente inferiore a quello calcolato attribuendo le opere sulle parti private tutte al 110 (nei limiti del massimale disponibile) o tutte al 50.

Il principio assorbente è un obbligo o una facoltà?

A questo punto si impone una riflessione. Occorre capire se il principio assorbente sia un obbligo o una facoltà, perché i risultati, lo abbiamo visto, potrebbero cambiare radicalmente.

Non c'è una risposta ufficiale. Anzi ci sono documenti di prassi contrastanti. Secondo alcuni sembrerebbe lecito ritenere che si tratti di un obbligo, mentre altri risultano più permissivi.

La differenza la fanno i verbi utilizzati: i primi si esprimono con l'indicativo assertivo *("occorre tener conto", "sono assorbiti", etc)*, gli altri usano il verbo "potere" *("la detrazione... può essere applicata")*, ovvero sembrerebbero offrire una possibilità e non un obbligo.

La prassi

Di seguito si riporta una raccolta degli estratti di prassi in base ai quali l'applicazione del principio assorbente sembrerebbe un obbligo:

- circolare n.57/E del 24/02/1998, par. 3.4: *"È il caso di rilevare che gli interventi previsti in ciascuna delle categorie sopra richiamate sono, di norma, integrati o correlati ad interventi di categorie diverse; ad esempio, negli interventi di manutenzione straordinaria sono necessarie, per completare l'intervento edilizio nel suo insieme, opere di pittura e finitura ricomprese in quelle di manutenzione ordinaria. Pertanto, occorre tener conto del carattere assorbente della categoria "superiore" rispetto a quella "inferiore", al fine dell'esatta individuazione degli interventi da realizzare e della puntuale applicazione delle disposizioni in commento".*
- circolare n.7/E del 04/04/2017, pag. 213*: "…occorre tener conto del carattere assorbente della categoria "superiore" rispetto a quella "inferiore", al fine dell'esatta individuazione degli interventi da realizzare e della puntuale applicazione delle disposizioni agevolative".*
- interpello n. 383 del 16 settembre 2019*: "…* gli interventi che autonomamente sarebbero considerati di manutenzione ordinaria sono "assorbiti" nella categoria superiore se necessari per completare l'intervento edilizio nel suo insieme".
- interpello n. 455 del 7 ottobre 2020:"Va peraltro precisato che anche per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche vale il principio secondo cui l'intervento di categoria superiore assorbe quelli di categoria inferiore ad esso collegati o correlati".
- interpello n. 175 del 2021:"…Anche per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche vale il principio secondo cui l'intervento di categoria superiore assorbe quelli di categoria inferiore ad esso

collegati o correlati".

Di seguito alcuni estratti di prassi in base ai quali l'applicazione del principio assorbente sembrerebbe una facoltà:

- risoluzione n. 147/E del 29/11/2017: *"...anche per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche possa valere il principio secondo cui l'intervento di categoria superiore assorbe quelli di categoria inferiore ad esso collegati o correlati. La detrazione prevista per gli interventi antisismici può quindi essere applicata, ad esempio, anche alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie al completamento dell'opera".*
- interpello n. 224 del 22 luglio 2020*: "... anche per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche possa valere il principio secondo cui l'intervento di categoria superiore assorbe quelli di categoria inferiore ad esso collegati o correlati... Nel caso di specie, pertanto, il sisma bonus può essere applicato anche alle spese sostenute per gli interventi realizzati sulla facciata, compresi quelli per la realizzazione dell'intonaco di fondo, dell'intonaco di finitura della tinteggiatura e dei decori, qualora gli stessi siano di completamento dell'intervento finalizzato alla riduzione del rischio sismico dell'edificio".*

https://www.cristianangeli.it/superbonus-110-e-bonus-casa-la-duplicazione-dei-massimali-e-un-obbligo-o-una-facolta/