

Superbonus del 110% anche per le seconde case: a quali condizioni?

Nicola Forte - Dottore commercialista in Roma

L'ambito applicativo del superbonus del 110 per cento non è più limitato solo agli interventi sull'abitazione principale. E' previsto, infatti, che la maxi detrazione si applica agli interventi effettuati dai condomini e dalle persone fisiche, al di fuori dall'esercizio dell'attività d'impresa, arti e professioni, su unità immobiliari diversi da edifici unifamiliari non adibiti ad abitazione principale. In pratica, è possibile fruire della detrazione, prevista dal decreto Rilancio, nella misura del 110 per cento su qualsiasi tipologia di immobile abitativo, quindi anche sulla seconda casa a condizione che sia in un condominio o che non sia una villa unifamiliare. Quali sono gli interventi agevolabili?

La versione definitiva del **decreto Rilancio** (D.L. n. 34/2020) allarga l'ambito applicativo del **superbonus** del 110 per cento riguardante l'efficientamento energetico. Le bozze ufficiose del decreto circolate in questi giorni escludevano dal beneficio le **secondo case**. In questo caso, i primi commentatori hanno criticato la limitazione in quanto avrebbe circoscritto di molto il perimetro applicativo della disposizione.

Ora, invece, dopo la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, il decreto legge estende la detrazione anche gli interventi effettuati sugli immobili a disposizione.

La maggiore agevolazione riguarda le spese sostenute nel periodo compreso tra il 1° luglio 2020 fino al 31 dicembre 2021.

Oggetto dell'agevolazione

I contribuenti che intendono fruire del superbonus del 110 per cento previsto dal decreto Rilancio dovranno ottenere un miglioramento di **almeno due classi energetiche** dell'edificio. La dimostrazione dovrà essere fornita mediante l'attestato di prestazione energetica (**APE**). Inoltre, i materiali isolanti utilizzati per il cappotto termico dovranno rispettare i **requisiti minimi ambientali** previsti dal decreto dell'ambiente 11 ottobre 2017.

La norma è strutturata in maniera tale da prevedere tre tipologie di interventi in grado di assicurare il beneficio del 110 per cento di detrazione. Queste tre diverse tipologie di opere sono altresì denominate "**interventi trainanti**" in quanto, se effettuati, sono in grado di far elevare la detrazione fino al 110 per cento con riferimento ad altre tipologie di spese.

Gli interventi trainanti sono:

- l'isolamento termico dell'edificio ("**cappotto**");
- la sostituzione degli impianti di climatizzazione sulle parti comuni degli edifici (**caldaia a pompe di calore** o a condensazione);
- la messa in **sicurezza sismica** dell'edificio.

Effetto degli interventi trainanti

L'aliquota di detrazione del 110 per cento si applica anche a tutti gli altri interventi di efficientamento energetico di cui all'articolo 14 del D.L. n. n. 63/2013. In tal caso continuano a

trovare applicazione i limiti di spesa previsti per ciascun intervento. E' essenziale, però, che le predette opere siano eseguite **congiuntamente** ad almeno uno dei cosiddetti **interventi trainanti** .

Si tratta, ad esempio, dell'acquisto e la posa in opera di **finestre** comprensive di infissi, di schermature solari e di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di **caldaie a condensazione** con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto.

Il medesimo effetto trainante riguarda l'installazione di **impianti solari fotovoltaici** connessi alla rete elettrica. In questo caso viene previsto un doppio limite: un tetto di spesa di 48.000 euro ed un ulteriore limite di spesa di euro 2.400 per ogni Kw di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico. In caso di interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f) del D.P.R. n. 380/2001, il predetto limite di spesa è ridotto ad euro 1.600 per ogni Kw di potenza nominale.

Il **rifacimento del tetto**, quindi, non rientra tra le spese che, se abbinate ai cosiddetti interventi trainanti, attribuiscono il diritto a fruire del superbonus del 110 per cento. In particolare, gli interventi per migliorare l'isolamento termico e che prevedono la coibentazione del tetto rientrano nel cosiddetto Ecobonus e prevedono un'agevolazione del 65 per cento, ma è possibile individuare una soluzione che consenta di beneficiare della maggiore detrazione prevista dalla legge di bilancio. Se il lavoro consistente nel rifacimento del tetto sarà integrale, si può optare per un impianto fotovoltaico integrato, oppure potranno essere utilizzate le tegole fotovoltaiche in modo da poter fruire della maggiore detrazione in luogo di quella del 65 per cento.

Abitazione principale e le seconde case

Il testo del decreto Rilancio, pubblicato in Gazzetta Ufficiale, non limita più l'applicazione del beneficio all'abitazione principale. In particolare, si prevede che il superbonus si applica agli interventi effettuati dai condomini; dalle persone fisiche, al di fuori dall'esercizio dell'attività d'impresa, arti e professioni, su "unità immobiliari diversi da edifici unifamiliari non adibiti ad abitazione principale".

In pratica è possibile fruire della detrazione nella misura del 110 per cento su **qualsiasi tipologia di immobile** abitativo, quindi anche sulla seconda casa a condizione che sia in un condominio o che **non sia** una **villa unifamiliare** .

Se, ad esempio, la **seconda casa** è una **bifamiliare** , dovrebbe essere possibile fare valere la nuova detrazione. La casa unifamiliare è una costruzione edilizia, destinata ad abitazione per una sola famiglia, indipendente da altre unità abitative e generalmente corredata da giardino e corrisponde ad una tipologia edilizia. In tale ipotesi il beneficio spetta solo se adibita ad abitazione principale.