Come vengono calcolati i massimali in caso di intervento trainante legato all'ecobonus in un condominio composto da più di otto unità immobiliari? E nel caso di installazione di colonnine di ricarica per veicoli elettrici?

Expert Bonus Edilizi effettua i calcoli come indicato nella guida al Superbonus (aggiornamento marzo 2021) disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate al seguente indirizzo:

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus-110%25

In particolare, per i seguenti interventi, viene effettuato un *calcolo a scaglioni* (verrà ipotizzato un condominio con dieci unità immobliari):

Interventi trainanti

1) Interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda

2) Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale

Interventi trainati

21) Installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici

In particolare, per quanto riguarda l'**intervento trainante** di *isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda*, il *Superbonus* è calcolato su un ammontare complessivo delle spese non superiore a:

- 50.000 euro, per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti site all'interno di edifici plurifamiliari
- 40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da due a otto unità immobiliari
- 30.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da più di otto unità immobiliari.

Nel caso in esame verrà calcolato un massimale totale pari a 380.000 €, dato da 40.000 € x 8 + 30.000 € x 2, ed un massimale per ogni unità pari a 38.000 €.

Per quanto riguarda l'**intervento trainante** di *sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale*, il *Superbonus* è calcolato su un ammontare complessivo delle spese non superiore a:

- 30.000 euro, per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti site all'interno di edifici plurifamiliari
- 20.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da due a otto unità immobiliari

- 15.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da più di otto unità immobiliari.

Nel caso in esame verrà calcolato un massimale totale pari a 190.000 €, dato da 20.000 € x 8 + 15.000 € x 2, ed un massimale per ogni unità pari a 19.000 €.

Per quanto riguarda invece l'**intervento trainato** di *installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici*, le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, la detrazione è riconosciuta nella misura del 110%, da ripartire tra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo (in 4 quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022), nel rispetto dei seguenti limiti di spesa:

- 2.000 euro, per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno
- 1.500 euro, per gli edifici plurifamiliari o i condomìni che installino un numero massimo di otto colonnine
- 1.200 euro per gli edifici plurifamiliari o i condomìni che installino un numero superiore a otto colonnine.

Nel caso in esame verrà calcolato un massimale totale pari a 14.400 €, dato da 1.500 € x 8 + 1.200 € x 2, ed un massimale per ogni unità pari a 1.440 €.