

# SUPER 110%

## UNA NUOVA OPPORTUNITÀ PER PROFESSIONISTI E IMPRESE

### FAQ

#### AMBITO OGGETTIVO DI APPLICAZIONE (UNITÀ IMMOBILIARI EDIFICI UNIFAMILIARI E CONDOMINI)

[Aggiornate al 20 novembre 2020]

La legge 17 luglio 2020, n. 77 di conversione in legge del cosiddetto Decreto rilancio prevedeva la possibilità di applicazione del superbonus 110% per il miglioramento sismico ed energetico delle parti comuni dei condomini. Una circolare dell'Agenzia delle Entrate, però, ha introdotto un vincolo non presente nel testo della Legge e ha escluso dal beneficio i condomini con una aliquota di locali a destinazione d'uso residenziale inferiore al 50% della superficie totale. Sarebbero di fatto esclusi, quindi, i condomini a carattere misto con prevalenza di uffici e di esercizi commerciali rispetto alle residenze, oppure quelli a destinazione totalmente diversa dalla residenza. A mio avviso l'interpretazione dell'Agenzia delle Entrate è andata oltre le competenze di un organismo che non ha potere normativo ma che può solo offrire supporto all'applicazione della legge.

**Come devono regolarsi gli utenti e gli addetti ai lavori?**

Quanto previsto nella circolare 24/2020 dell'agenzia delle entrate citata nel quesito è in realtà una deroga, al momento in cui l'art. 119 comma 9 della L. 77/2020 esclude il superbonus per l'esercizio di attività di impresa, arti e professioni. In base a tale circolare, quindi, se la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento, è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali. L'Agenzia delle entrate ha fornito con la predetta circolare le prime indicazioni. Le limitazioni indicate in tale documento potrebbero essere nuovamente esaminate ed oggetto di ulteriori chiarimenti in un'altra circolare. E' opportuno per il momento attendere la diffusione del prossimo documento.

**Trattasi di terratetto (tipologia 'case a schiera') costituito da due piani e due unità immobiliari disposte nella maniera seguente: una u.i. (A/3) piano terra e primo, e un'altra u.i. (C/6) piano terra e accesso indipendente. E' possibile usufruire del bonus del 110%, premesso il salto delle due classi energetiche, per cappotto esterno, impianto di riscaldamento, etc... per l'unità immobiliare A/3?**

Si è possibile ad esclusione delle parti comuni (cfr circolare dell'agenzia delle entrate 24/2020).

**Il sig. Rossi acquista una casa singola. Fraziona la casa per creare due unità con tutte le pratiche necessarie. Vende una delle unità al fratello, quindi le due unità hanno due proprietari. Entrambi decidono di intervenire sull'edificio utilizzando il superbonus. Come funziona la detrazione (o cessione) in questo caso? Semplicemente come se fosse una bifamiliare e quindi il bonus si applica con i massimali di due unità? Nel caso decidessero, dopo tutto ciò, di demolire e ricostruire un nuovo fabbricato bifamiliare, il superbonus è applicabile, corretto?**

Per l'applicazione del superbonus le unità immobiliari devono comunque qualificarsi funzionalmente indipendenti e disporre di uno o più accessi autonomi dall'esterno. In questo modo possono considerarsi come due unità. Invece, se le due



**CNA  
PPC**  
CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI

unità familiari non fossero funzionalmente indipendenti, i limiti di spesa sarebbero inferiori. Ad esempio per il cappotto termico il limite sarebbe complessivamente pari a 80.000 euro, anziché 50.000 + 50.000 euro.

**Sono proprietario di un edificio (non condominio) consistente di una unità abitativa (A4) al primo piano e due locali commerciali (C1) al piano terra. Le tre unità hanno utenze ed ingressi indipendenti. Posso usufruire del superbonus come proprietario anche per i locali commerciali? In che misura? I locatari possono richiedere per il loro locale il superbonus?**

Si deve premettere che i contribuenti persone fisiche possono beneficiare del Superbonus relativamente alle spese sostenute per interventi realizzati su massimo due unità immobiliari. Ciò nel caso in cui i lavori agevolati non siano effettuati dal condominio. Per il momento si deve ritenere che con riferimento agli immobili funzionalmente indipendenti (come nel caso del quesito) non è possibile fruire del Superbonus del 110 per cento per le unità immobiliari non aventi natura residenziale. La limitazione si desume dal paragrafo 2 della Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 24/E del 2020. Il punto sarà probabilmente oggetto di successivi chiarimenti da parte dell'Agenzia delle entrate.

**Nel caso specifico di un fabbricato terra tetto, isolato (unifamiliare), composto da una unità immobiliare abitativa e due unità immobiliari accessorie in proprietà alla stessa persona, si accede al sismabonus 110% con un tetto di spesa di 96.000 € per la sola unità abitativa o per ciascuna delle tre unità immobiliari esistenti?**

Se le due unità immobiliari accessorie sono pertinenze (nel quesito non viene esplicitato espressamente) il limite di spesa è pari a 96.000 considerando una sola unità immobiliare.

**Nel caso specifico di un fabbricato terra tetto, costituito da una unità immobiliare abitativa riscaldata al piano primo ed una unità immobiliare accessoria (garage) non riscaldata al piano terra, è possibile mettere in opera cappotto isolante anche nel piano terreno, benché non riscaldata? Si accede comunque al superecobonus per tutto il fabbricato?**

Il garage ha natura di pertinenza. E' possibile effettuare il cappotto termico tenendo conto del limite di spese per gli immobili unifamiliari pari a 50.000 euro e solo se l'intervento ha un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio.

**Un immobile è composto da 6 unità immobiliari (appartamenti) distribuiti su tre piani (tre sul lato Est e tre sul lato Ovest), collegati da una scala centrale comune di accesso. Le unità immobiliari del lato Est sono intestate a più proprietari appartenenti allo stesso nucleo familiare; stessa cosa accade per le unità immobiliari del lato Ovest. Non è mai stato costituito un condominio, né nominato un amministratore.**

**Nel corso degli anni ogni "nucleo familiare" ha provveduto autonomamente alle spese di manutenzione della propria porzione di fabbricato, dividendo con gli altri proprietari solo le spese per la scala comune. Tutti i proprietari della porzione Ovest del fabbricato hanno deciso di usufruire del superbonus 110% per effettuare lavori di efficientamento energetico con la sostituzione degli infissi e delle caldaie e la coibentazione del tetto e delle facciate, eventualmente anche sulla parte comune del fabbricato (vano scale). È possibile procedere ai lavori ed usufruire del bonus anche se i proprietari della porzione Est non intendono effettuare alcuna opera?**

Occorre verificare se l'immobile rientra nella definizione di "unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze".

Deve sussistere il requisito della «indipendenza funzionale» e dell'«accesso autonomo dall'esterno», aspetti non specificati (cfr circolare agenzia entrate). In ogni caso, se gli immobili non fossero funzionalmente indipendenti il condominio

esiste non essendo necessaria la formale costituzione dello stesso (Circ. n. 24/E del 2020).

L'Agenzia delle entrate ha chiarito che per beneficiare del Superbonus per i lavori sulle parti comuni può essere utilizzato il codice fiscale del condomino che ha effettuato i connessi adempimenti.

**Nel caso di un edificio isolato, suddiviso in due alloggi, ognuno con ingresso autonomo, ma raggiungibili entrambi da un'unica area cortiliva comune in quanto l'intero edificio è di proprietà della stessa persona, può accedere al Superbonus? Se il problema è l'area cortiliva comune, è sufficiente frazionare l'area in due subalterni per risolvere il problema? O servono anche due accessi dalla strada differenti?**

Non è chiaro se per "alloggi" si intendono le unità immobiliari. Al riguardo la circolare 24/E dell'Agenzia delle Entrate prevede che "il Superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti". Il problema dell'area cortilizia comune è stato risolto.

I dubbi sono venuti meno a seguito della risposta all'interrogazione parlamentare n. 5 - 04685. In particolare, è stato chiarito che può essere considerato autonomo anche l'accesso indipendente che passi da aree (quali strada, cortile o giardino) comuni e condivise con altri edifici unifamiliari, non essendo rilevante che il suddetto accesso avvenga attraverso un'area di proprietà esclusiva del possessore delle unità immobiliari oggetto degli interventi agevolabili.

**Edificio composto da due o più unità immobiliari con accesso comune ma stessa proprietà, può fruire del Superbonus energetico almeno con i tetti previsti per una unità immobiliare o non accede affatto? (Sostanzialmente può essere equiparata ad un edificio unifamiliare?) In questo caso si possono considerare due unità immobiliari relativamente al miglioramento sismico e una sola come miglioramento energetico?**

Va rispettata la definizione di "un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare". Deve essere rispettato il requisito della «indipendenza funzionale» e dell'«accesso autonomo dall'esterno», Cfr circolare Ag entrate 24E. In particolare, è necessario verificare che le due unità immobiliari siano dotate (ciascuna di esse) di impianti autonomi per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica e per il riscaldamento. Il quesito fa riferimento all'accesso comune. Invece la predetta circolare, che riprende la definizione fornita dal Ministero dello Sviluppo economico, richiede quale condizione essenziale che le due unità immobiliari siano dotate di accesso non comune. In ogni caso il problema potrebbe essere risolto a seguito di un emendamento presentato (non ancora approvato). La modifica prevede la possibilità di fruire del Superbonus anche per gli immobili detenuti da un unico proprietario. In questo caso, ove la modifica fosse definitiva, non sarebbe più necessaria l'indipendenza funzionale dei due immobili.

**Fabbricato composto da quattro unità immobiliari di cui due residenziali (categoria A4 mq 110) al piano terra con accesso autonomo e due (categoria C2 mq 110) al piano seminterrato con accesso autonomo. Tre delle quattro unità immobiliari sono di proprietà del sig. Rossi e l'altra (categoria C2) appartiene al figlio del sig. Rossi. Il fabbricato così composto può essere definito condominiale e in caso affermativo può accedere al superbonus su tutte e quattro le unità immobiliari?**

La soluzione è positiva come chiarito dall'Agenzia delle entrate con la Circ. n. 24/E del 2020. Secondo il documento di prassi citato in presenza di un "condominio minimo", ovvero di edificio composto da un numero non superiore a otto condomini risultano comunque applicabili le norme civilistiche sul condominio. Non è obbligatoria, però, la nomina dell'amministratore. In tal caso, precisa ancora l'Agenzia delle entrate, al fine di fruire del Superbonus, può essere utilizzato il codice fiscale del condomino che ha effettuato i connessi adempimenti.