

CHIARIMENTI DELLE ENTRATE E CASI PRATICI- 04 SETTEMBRE 2020 ORE 08:00

## Superbonus 110%: chi può chiederlo

Bruno Pagamici - Dottore commercialista in Macerata

IN QUESTO ARTICOLO TROVI ANCHE:

110%: casi pratici

Per utilizzare il superbonus 110% è necessario tenere presenti alcuni aspetti fondamentali, la cui comprensione è necessaria per la gestione, alquanto complessa, dell'incentivo. Innanzitutto, la tipologia di edificio, del soggetto beneficiario e degli interventi da effettuare. Particolare attenzione deve essere posta al momento del sostenimento della spesa: si può fruire del superbonus solo per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 fino al (per il momento) 31 dicembre 2021 (30 giugno 2022 per gli Istituti autonomi case popolari relativamente a interventi di efficientamento energetico).

**#ITALIA COMEFARE**

TUTTI GLI STRUMENTI PER AFFRONTARE IN SICUREZZA LE FASI DI RIPRESA

SCOPRI I SERVIZI →

Per quali edifici si può fruire il superbonus 110%? Chi ne può beneficiare? **Imprese e professionisti** ne hanno diritto? Come si definisce il **momento esatto** di **sostenimento delle spese**? Sono le domande più ricorrenti che i proprietari di immobili, amministratori condominiali e, in generale, tutti i soggetti interessati alla maxi detrazione stanno cercando di dare una risposta.

Le prime indicazioni (non sempre condivisibili) sono arrivate dall'**Agenzia delle Entrate** con la [circolare n. 24/E/2020](#).

**Leggi anche** [Superbonus 110%: ammessi o esclusi. Cosa fa la differenza](#)

**Tabella n.1**

Soggetti	Ammessi	Non ammessi	Peculiarità
Possessori o detentori di <b>unità immobiliari non residenziale</b> costituente un edificio (ad esempio <b>capannone, magazzino</b> )		X	

Possessori o detentori di <b>unità immobiliare non residenziale</b> all'interno di un <b>condominio</b>		Solo per i lavori sulle parti comuni condominiali, a condizione che il condominio sia prevalentemente residenziale.
Possessori o detentori di <b>unità abitativa</b> all'interno di un edificio plurifamiliare dotata di <b>accesso autonomo</b>	<b>X</b>	
<b>Imprenditori e autonomi</b> sulle unità immobiliari rientranti nella <b>sfera privata</b>	<b>X</b>	
<b>Familiari e conviventi</b> di fatto del possessore o detentore dell'immobile	<b>X</b>	
<b>Condominio minimo</b>	<b>X</b>	

## Unità immobiliari escluse dopo il decreto Agosto

Prima di entrare nel dettaglio delle diverse casistiche esposte nella tabella, occorre tenere presente che il **superbonus 110% non spetta** per le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali **A/1** (abitazioni di tipo signorile - unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale) e **A/8** (abitazioni in ville - per ville devono intendersi quegli immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parco e/o giardino, edificate in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio con caratteristiche costruttive e di rifiniture, di livello superiore all'ordinario).

Escluse anche le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali **A/9**, ma solo, a seguito dalla correzione apportata dal decreto Agosto (D.L. 104/2020, articolo 80, comma 5), se non aperte al pubblico.

### Precisazioni per condomini e persone fisiche

Dopo avere fatto questa puntualizzazione, è necessario partire dell'elenco contenuto nel comma 9 dell'articolo 119 del **decreto Rilancio** per individuare i **sogetti ammessi al superbonus**.

Si tratta di:

- a) condomini;
- b) persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni;
- c) Istituti autonomi case popolari;
- d) cooperative di abitazione a proprietà indivisa;
- e) Onlus;
- f) associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nell'apposito registro, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

Focalizziamo l'attenzione sui **condomini** e sulle **persone fisiche**.

Per quanto riguarda i **condomini**, nella circolare n. 24/E/2020, il singolo condòmino usufruisce del superbonus per i lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici, in base dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile.

**Leggi anche Superbonus 110% e interventi trainati: quando si possono considerare "condominali"**

Con riferimento alle **persone fisiche**, invece, la circolare n. 24/E/2020 precisa che il superbonus deve riguardare unità immobiliari oggetto di interventi qualificati non riconducibili ai "beni relativi all'impresa" (articolo 65 del TUIR) o a quelli strumentali per l'esercizio di arti o professioni (articolo 54, comma 2, del TUIR). La detrazione, quindi, spetta anche ai contribuenti persone fisiche che svolgono **attività di impresa o arti e professioni**, se le spese sono sostenute su immobili appartenenti all'ambito "privato" e, dunque, diversi: da quelli strumentali, alle predette attività di impresa o arti e professioni; dalle unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della propria attività; dai beni patrimoniali appartenenti all'impresa.

**Attenzione però.** Tale limitazione riguarda esclusivamente gli interventi realizzati su unità immobiliari. I soggetti titolari di reddito d'impresa e gli esercenti arti e professioni possono fruire del superbonus per le spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici in condominio qualora gli stessi partecipino alla ripartizione delle predette spese in qualità di condòmini.

Sono ammessi alla detrazione anche i **familiari** e i **conviventi di fatto** del possessore o del detentore dell'immobile (coniuge, del componente dell'unione civile dei parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado, oltre ai conviventi di fatto), **a condizione** che:

- sostengano le spese degli interventi;
- siano conviventi con il possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione se antecedente all'avvio dei lavori;

- le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicarsi la convivenza.

Partendo da questi chiarimenti, si possono analizzare nel dettaglio le diverse casistiche indicate nella **tabella n. 1**.

### **Edifici non residenziali**

E' possibile beneficiare del superbonus per un'unità immobiliare non residenziale costituente un edificio (ad esempio un capannone, o un magazzino)?

Secondo la posizione espressa dall'Agenzia delle Entrate, il superbonus è riservato agli edifici residenziali (condominali e unifamiliari) e alle unità immobiliari residenziali con relative pertinenze (in edifici condominiali o plurifamiliari).

Ne deriva, che il superbonus **non spetta** ai soggetti proprietari o detentori di unità immobiliari di edifici indipendenti non residenziali.

### **Unità immobiliare non residenziale in condominio**

Nel caso invece in cui l'unità immobiliare non residenziale (ad esempio, un negozio, un ufficio) si trovi all'interno di un condominio, il superbonus **può essere fruito** solo per i lavori sulle parti comuni condominiali, ma la sua spettanza dipende dalla tipologia di condominio.

Per le Entrate, infatti, il superbonus spetta anche ai proprietari o detentori di unità immobiliari non residenziali (strumentale o merce) che sostengano le spese per le parti comuni solo se l'edificio condominiale è residenziale (superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza superiore al 50%).

Se, invece, l'edificio condominiale **non è residenziale**, il superbonus spetta solo ai proprietari o detentori delle unità immobiliari residenziali che sostengano le spese per interventi sulle parti comuni.

I proprietari o detentori di unità immobiliari non residenziali non potranno mai fruire del superbonus per i lavori eseguiti nelle singole unità.

Tuttavia, i **soggetti esclusi dal superbonus 110%**, come espressamente previsto dalla [risoluzione 49/E/2020](#), potranno godere di qualsiasi altro sconto, come il bonus facciate o l'ecobonus o il sisma bonus, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri condomini, a condizione che siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna agevolazione.

### **Quorum ridotti per approvare i lavori**

Nel caso di condominio, per il via libera dei lavori deve essere convocata un'**assemblea**. Su questo fronte è intervenuto il **decreto Agosto** (D.L. 104/2020) che prevede una **maggioranza ridotta** per il superbonus 110%.

L'articolo 63, aggiungendo all'articolo 119 della l. n. 77/2020 il comma 9 bis, prevede infatti che le **deliberazioni dell'assemblea del condominio**, aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di

riqualificazione energetica e di messa in sicurezza degli edifici che accedono al superbonus del 110%, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio.

### **Unità abitativa all'interno di un edificio plurifamiliare**

Un ulteriore caso può essere quello di un'unità abitativa all'interno di un edificio plurifamiliare dotata di **accesso autonomo**.

Rientrano in tale casistica, ad esempio, le **villette a schiera** o le abitazioni ricavate dal **cambio di destinazione d'uso** di un **negozio sfitto** o di un vecchio laboratorio artigianale al piano terra degli edifici condominiali, dotate di un accesso diretto su strada.

In tale ipotesi, i proprietari o i detentori di dette unità abitative fruiscono autonomamente del superbonus, indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte di un condominio o disponga di parti comuni con altre unità abitative (ad esempio il tetto).

### **Edificio con unico proprietario**

Altra situazione che si può verificarsi è quella relativa ad un edificio con diverse unità immobiliari con un unico proprietario.

Secondo la posizione espressa dall'Agenzia delle Entrate nella circolare n. 24/E/2020, 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. In tal caso, quindi, l'**unica alternativa** possibile sarebbe quella di cedere un'unità immobiliare a un altro soggetto.

Per le Entrate, infatti, l'articolo 119 del **decreto Rilancio** fa riferimento espressamente ai "condomini" e non alle «parti comuni» di edifici, pertanto, "l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica".

### **Condominio minimo**

Via libera invece al superbonus per i **condomini minimi** (ovvero di edificio composto da un **numero non superiore a 8 condomini**).

Come specificato nella circolare n. 24/E/2020 qualora non sia stato nominato un amministratore, non è necessario richiedere il codice fiscale. In tali casi, ai fini della fruizione del superbonus 110%, può essere utilizzato il codice fiscale del condomino che ha effettuato i connessi adempimenti. Il contribuente è comunque tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio.

### **Come verificare il momento del sostenimento della spesa**

Dopo aver verificato se spetta il superbonus, altro aspetto fondamentale su cui deve essere posta particolare attenzione riguarda il momento di sostenimento della spesa.

Il superbonus 110%, infatti, per espressa previsione normativa, si riferisce alle **spese sostenute** dal 1° luglio **2020** al 31 dicembre **2021** (o, per i soggetti con periodo d'imposta non coincidente con l'anno solare, nei periodi d'imposta in corso alla data del 31 dicembre 2020 e alla data del 31 dicembre 2021).

Per gli **IACP** comunque denominati e dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, sono ammesse al superbonus anche le spese sostenute dal 1° gennaio fino al 30 giugno 2022.

Al riguardo, la circolare n. 24/E/2020 ha chiarito che per il riconoscimento del superbonus non occorre fare riferimento alla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono, ma è rilevante:

- per le **persone fisiche**, gli **esercenti arti e professioni** e gli **enti non commerciali**: la data dell'effettivo pagamento (**criterio di cassa**);

- per le **imprese individuali**, le **società** e gli **enti commerciali**: la data di ultimazione della prestazione (**criterio di competenza**), indipendentemente dalla data dei pagamenti. Tale principio di competenza si applica anche per le imprese minori che determinano il reddito in base al regime "misto" di cassa-competenza di cui all'articolo 66 del TUIR.

Secondo quanto indicato nella circolare n. 24/E/2020, per le spese sostenute da soggetti diversi dalle imprese individuali, dalle società e dagli enti commerciali relative ad interventi sulle parti comuni degli edifici, rileva, ai fini dell'imputazione al periodo d'imposta, la **data del bonifico** effettuato dal **condominio**, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino.

Ad **esempio**, nel caso di **bonifico** eseguito dal condominio **dopo il 1° luglio 2020**, danno diritto al superbonus anche le rate versate dal condomino nel 2019, nel 2020 e nel 2021 se in data antecedente alla scadenza dei termini della presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al 2020.

