

SUPER 110



UNA NUOVA OPPORTUNITÀ PER PROFESSIONISTI E IMPRESE

FAQ

AMBITO SOGGETTIVO

[Aggiornate al 20 novembre 2020]

Fabbricato in comproprietà fra due fratelli, diviso in più subalterni ed accatastati in classe A/3 e A/4, all'interno del quale viene esercitata l'attività agrituristica. Rientra fra le casistiche per poter sfruttare il superbonus 110%?

La risposta, in base agli elementi forniti dal quesito, è negativa. In primis gli immobili sono detenuti in comproprietà. Conseguentemente, in mancanza di un condominio il Superbonus non spetta. Il chiarimento è stato fornito dall'Agenzia delle entrate con la circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020. In secondo luogo, con riferimento agli interventi effettuati da persone fisiche il beneficio spetta a condizione che gli immobili non siano utilizzati nell'esercizio di un'attività di impresa. L'attività di agriturismo, anche se complementare all'attività agricola di cui all'art. 2135 del c.c. si considera, ai fini fiscali, attività di impresa. In conclusione il Superbonus non spetta.

Se ho un'unità immobiliare in condominio ma con riscaldamento autonomo, la sostituzione dell'impianto di riscaldamento di quell'unità da parte del privato, accede al superbonus o è possibile inserirlo solo nell'ambito di lavori condominiali? Eventualmente questi interventi condominiali possono essere anche di tipo sismico?

L'Agenzia delle entrate ha precisato che i lavori effettuati all'interno delle proprie unità immobiliari non consentono l'applicazione della detrazione del 110 per cento in mancanza di un intervento "trainante", quindi di tipo condominiale. I lavori condominiali possono essere anche di tipo sismico.

Fra i beneficiari del Super bonus, come da art. 119 del DL Rilancio, sono comprese le "persone fisiche", limitando a due unità immobiliari l'ambito di applicazione del Superbonus, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio. Sull'argomento la circolare 24 dell'Agenzia delle Entrate recita: 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 (Paragrafo 1.1). Secondo il sottoscritto la contraddizione con il dettato normativo è evidente anche con il paragrafo successivo (1.2- Persone fisiche) Nello specifico caso, di personale interesse, di un proprietario di edificio plurifamiliare (più di due) interessato all'accesso al sismabonus per le unità immobiliari residenziali che lo compongono, oltre all'efficientamento energetico delle parti comuni, in coerenza con il DL rilancio in Gazzetta Ufficiale, trovo che la circolare 24 generi incertezza ed ostacoli per gli adempimenti di cessione del credito presso imprese e banche. Si chiede pertanto un chiarimento.

E' la legge (art. 119 comma 9 L. 77/2020) e non la circolare che prescrive il limite ai due immobili, ove prevede che le persone fisiche "possono beneficiare delle detrazioni di

cui ai commi da 1 a 3 per gli interventi realizzati sul numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio". Il limite è quindi la proprietà e quindi anche la comproprietà. Si tenga però presente che nel caso del Sismabonus non trova applicazione il predetto limite delle due unità immobiliari.



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

Nel caso in cui l'intero edificio sia composto da due unità abitative dotate di accesso autonomo, se esse appartengono ad un unico proprietario o in comproprietà tra più soggetti, il Superbonus si applica o viene escluso come nel caso di interventi realizzati sulle parti comuni del condominio?

Per il momento la soluzione è negativa. La circolare 24 dell'agenzia Entrate al riguardo precisa 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". Occorrerà verificare se verrà comunque approvato un emendamento da inserire nel corpo del D.L. n. 104/2020 che, ove approvato, consentirà di fruire della detrazione del 110 per cento anche all'unico proprietario dell'edificio, quindi anche in mancanza del condominio.

Una villetta bifamiliare ha la proprietà così divisa: Piano Primo - sub 8 - 1/2 proprietario A e 1/2 proprietario B Piano Terra - sub 9 - unico proprietario A - proprietà esclusiva Piano Semi-interrato - sub 5 e 6 - 1/2 proprietario A e 1/2 proprietario B La situazione sopra descritta si può intendere come un MINI-CONDOMINIO oppure è necessario che il proprietario A ceda la sua parte al proprietario B o a terzi?

I contribuenti persone fisiche possono beneficiare del Superbonus relativamente alle spese sostenute per interventi realizzati su massimo due unità immobiliari. Il "condominio minimo" è un edificio composto da un numero non superiore a otto condomini (circolare Ag Entrate 24/E). La cessione di quote di proprietà renderebbe possibile per entrambi i proprietari la possibilità di accedere al superbonus. Tuttavia, è opportuno attendere prima di effettuare le predette cessioni. Un emendamento al D.L. n. 104/2020 prevede la possibilità di beneficiare del Superbonus anche per i lavori effettuati su parti comuni dell'edificio in mancanza del condominio. Sarà però necessario verificare se l'emendamento sarà approvato in via definitiva.

Trattasi di edificio a due piani con 2 unità immobiliari che hanno stessa proprietà. E' corretto dire che, non potendo parlare di condominio (unico proprietario), e neanche potendo parlare di abitazione unifamiliare, non si possono applicare le agevolazioni per l'ecobonus al 110% facendo un cappotto termico che comunque permetterebbe il salto delle due classi energetiche?

I contribuenti persone fisiche possono beneficiare del Superbonus relativamente alle spese sostenute per interventi realizzati su massimo due unità immobiliari. Il superbonus quindi si applica. La circolare 24/E al riguardo precisa 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". In ogni caso il problema evidenziato dal quesito potrebbe essere risolto entro breve. E' stato presentato un emendamento che prevede la possibilità di beneficiare della detrazione del 110 per cento anche in mancanza del condominio, cioè di un edificio posseduto da un unico proprietario. Sarà però necessario verificare se la modifica normativa proposta sarà definitivamente approvata.

Nel caso in cui un immobile in categoria A/7 insista su un terreno agricolo dove si trova anche un immobile accatastato come D/10 (quindi con accesso da strada pubblica comune ad entrambi gli immobili), l'A/7 può usufruire del superbonus 110?

La categoria catastale A/7 non è esclusa dal superbonus. Occorrerà verificare aspetti relativi all'ambito soggettivo di applicazione (persone fisiche, condomini, ecc) come da circolare Ag Entrate 24 E. Invece il Superbonus non dovrebbe essere applicabile agli immobili non residenziali (D/10). L'indicazione è stata fornita dall'Amministrazione finanziaria con lo stesso documento di prassi citato. E' possibile, però, che in futuro l'Agenzia delle entrate fornisca indicazioni più puntuali.

Può un congiunto o un affittuario, se autorizzato da un proprietario (il quale è comproprietario con altro familiare su più di due unità immobiliari), effettuare i lavori ed avere il riconoscimento del Superbonus (Ecobonus e Sismabonus)?

Deve comunque rimanere fermo il limite delle agevolazioni su due unità immobiliari per persona fisica o in comproprietà cfr circolare 24E AgEntrate. Tale limite non vale nell'ipotesi in cui i lavori siano eseguiti dal condominio.