Normativa e prassi

Se l'edificio non è un condominio, salta il Superbonus 110 per cento

15 Dicembre 2020

E' una forma di comunione forzosa, non soggetta a scioglimento, che si determina automaticamente e in cui coesiste la proprietà individuale degli inquilini e una comproprietà sui beni comuni dell'immobile

superbonus Il contribuente, residente all'estero, che su un edificio plurifamiliare, costituito da un'unità abitativa di cui è pieno proprietario e da due unità immobiliari di cui è nudo proprietario, intende effettuare lavori di ristrutturazione, incluso il rifacimento completo della struttura (parte comune a tutte le unità immobiliari), con adeguato isolamento termico e miglioramento strutturale anti-sismico, non può usufruire del *Superbonus* 110% per le spese che sosterrà per gli interventi. Con la **risoluzione n. 78/E** del 15 dicembre 2020, l'Agenzia delle entrate chiarisce che la *maxi*-agevolazione non spetta per interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un fabbricato che, posseduto da un unico proprietario, anche se nudo proprietario di alcune unità, non può qualificarsi come "condominio", in mancanza della pluralità dei proprietari.

L'Agenzia, nel rispondere all'istante, rammenta, innanzitutto, che la detrazione "*riguarda tutti i contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello Stato che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati*". In generale, trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, il *Superbonus* non può essere utilizzato dai contribuenti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva o che non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta (come nel caso di coloro che rientrano nella *no tax area*). Tali contribuenti possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, delle modalità alternative di utilizzo (articolo 121 del DL "Rilancio").

Nel caso in questione, l'istante, proprietario di unità immobiliari in Italia, è titolare del relativo

reddito fondiario e, pertanto, non è precluso l'accesso al beneficio, ferma restando la presenza dei requisiti e delle condizioni normativamente previste.

Riguardo alla possibilità di accedere al *Superbonus* per le spese che il contribuente sosterrà per gli interventi da effettuare su tre unità immobiliari e relative parti comuni, facenti parte di un unico edificio, delle quali è pieno proprietario solo di una e nudo proprietario delle altre due, l'Agenzia richiama la **circolare n. 24/2020**. Il documento di prassi ha chiarito che sono ammessi all'agevolazione gli interventi effettuati dai condomìni, di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio, nonché gli interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici stessi per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati nonché gli interventi antisismici.

L'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio, vista la locuzione utilizzata dal legislatore riferita espressamente ai "condomìni" e non alle "parti comuni" di edifici.

Come precisato dalla citata circolare, il *Superbonus* non spetta per 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, anche qualora il contribuente sia nudo proprietario.

Anche in presenza di soggetti che hanno la possibilità di utilizzare gli immobili in base ad un diritto reale di godimento, l'edificio, essendo costituito da più immobili di un unico proprietario, non può qualificarsi come "condominio", in mancanza della pluralità dei proprietari.

Nel caso in esame, trattandosi di interventi su unità immobiliari distintamente accatastate, di proprietà del solo istante, nonostante la presenza del diritto di usufrutto in relazione ad alcune di tali unità, non sarà possibile beneficiare dell'agevolazione né con riferimento alle spese sostenute per interventi realizzati sulle parti a servizio comune delle unità immobiliari, né con riferimento alle spese sostenute per interventi effettuati sulle singole unità immobiliari, in quanto non inserite in un condominio.

In ogni caso, l'Agenzia ricorda che il contribuente, ricorrendo i presupposti e i requisiti e dopo aver effettuato tutti gli adempimenti previsti, potrebbe, eventualmente, fruire delle detrazioni di cui agli articoli 14 e 16 del DL n. 63/2013.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/se-ledificio-non-e-condominio-salta-superbonus-110-cento>