

Normativa e prassi

Unico edificio, due abitazioni: proprietario ammesso al Superbonus

27 Gennaio 2021

Grazie alle disposizioni introdotte dalla legge di bilancio 2021, il beneficio spetta anche per i lavori eseguiti su un fabbricato composto da più immobili, fino a un massimo di quattro unità

superbonus I lavori da eseguire su un unico stabile, ad uso abitazione, composto da due unità immobiliari di cui una è di piena proprietà dell'istante, l'altra è detenuta dallo stesso istante a titolo di nuda proprietà, con usufrutto a favore del padre, potranno fruire del *Superbonus*. Su tali interventi, inoltre, l'istante, potrà avvalersi, della cessione del credito, come da lui richiesto nell'interpello. E' quanto chiarito dall'Agenzia delle entrate con la **risposta n. 58** del 27 gennaio 2021.

Gli interventi, in particolare, come indicato dall'istante, comporteranno un miglioramento sismico attraverso il rinforzo delle mura, una nuova copertura con orditura portante in legno, la realizzazione di sottofondazioni e altre opere strutturali. I lavori includono, inoltre, un cappotto esterno con sostituzione di parte dei serramenti esterni e il rifacimento di una porzione dell'impianto termico.

L'Agenzia, nel ripercorrere la normativa del *Superbonus*, ricorda, da ultimo, la disposizione della legge di bilancio 2021 (articolo 1, comma 66, lettera a), n. 1) della legge n. 178/2020) che ritoccando l'articolo 119 del DL "Rilancio", ha esteso il *Superbonus* alle spese sostenute fino al 30 giugno 2022 e che, per la parte sostenuta nell'anno 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo.

Inoltre, lo stesso articolo del Bilancio 2021 alla successiva lettera m) ha, previsto che *"Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera a), per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022"*.

Riguardo al fatto che l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio e che il beneficio non spetta, quindi, per i lavori su edifici composti da più unità immobiliari di un unico proprietario (come previsto originariamente dal DL "Rilancio" e chiarito con la successiva circolare 24/2020), l'Agenzia ricorda che la lettera n), del citato comma 66 dell'articolo 1 della legge di bilancio 2021 ha previsto che il *Superbonus* si applichi anche agli interventi effettuati *"dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche"*.

Quindi, per effetto di tale modifica, l'agevolazione spetta anche se gli interventi sono realizzati su edifici non in condominio in quanto composti da più unità immobiliari (fino a 4) di un unico proprietario o comproprietari, come nel caso prospettato. Nei lavori antisismici ed energetici da eseguire, inoltre, il limite massimo di spesa ammesso al *Superbonus* sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi, a condizione, tuttavia, che le relative spese siano contabilizzate separatamente e siano rispettati gli adempimenti specificatamente previsti. Al proposito, l'Agenzia ricorda, inoltre, che la sostituzione dei serramenti rappresenta un intervento autonomo per il quale è possibile fruire dell'*ecobonus* e pertanto l'intervento è ammesso al *Superbonus*, come intervento trainato, se eseguito congiuntamente agli interventi trainanti e con miglioramento di almeno due classi energetiche o della classe energetica più alta.

L'istante, in definitiva, nel rispetto di tutti gli adempimenti prescritti dalla normativa, potrà fruire della detrazione per i lavori che intende eseguire sull'unità immobiliare divisa in due abitazioni.

di
r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/unico-edificio-due-abitazioni-proprietario-ammesso-al>