

FAQ PER L'AGENZIA DELLE ENTRATE SULLA TEMATICA SUPERBONUS

1. Esiste un tetto massimo di spesa come somma di tutti gli interventi trainanti e trainati?

Non esiste un limite di spesa complessivo, ma esistono singoli limiti di spese per tipologie di interventi.

2. Il superbonus con il suo credito di imposta è ottenibile su seconda casa da persona pensionata, la cui casa però viene affittata? L'eventuale credito di imposta sarebbe poi godibile dagli eredi?

La detrazione (non il credito di imposta) può essere fruita anche dal pensionato, purché abbia capienza, nel rispetto delle condizioni normativamente previste (deve trattarsi di immobile non utilizzato per l'esercizio dell'attività di impresa o professionale e fino ad un massimo di due unità abitative). Pertanto, la detrazione può spettare per interventi su un immobile che viene concesso in locazione. In caso di trasferimento dell'immobile mortis causa, può fruire della detrazione l'erede che conserva la detenzione materiale del bene (si veda circolare n. 13 del 2019, pag. 242).

3. Ci sono due condomini in un unico stabile ma con accessi autonomi su due strade diverse. Un condominio può accedere al superbonus anche se l'altro non lo fa?

Sul punto non c'è alcun chiarimento dell'Agenzia ma si ritiene che il singolo condominio possa accedere all'agevolazione, fermo restando che per gli interventi sulle parti comuni con l'altro condominio occorre l'eventuale delibera del supercondominio (se costituito), o altro accordo che autorizzi gli interventi sulle parti comuni ai due condomini.

4. Mi pare di capire che non ci sia alcuna intenzione di ammettere al 110% anche le villette con 2 o più unità immobiliari uniproprietarie, è così?

Per rientrare nell'agevolazione, è necessario che la villetta sia considerata edificio unifamiliare o unità indipendente all'interno di edificio plurifamiliare. A tal fine deve garantire il rispetto dell'autonomia funzionale. Nel caso di un edificio in cui sono presenti più unità appartenenti allo stesso proprietario, l'agevolazione non spetta perché non si ravvisa l'esistenza di un condominio, così come definito dal codice civile.

5. Per i condomini con >50% unità commerciali non vi è riferimento normativo preciso per l'impossibilità a usufruire del superbonus 110% come indicato da circolare 24/E dell'AdE, sembra un'interpretazione della stessa agenzia. Ci saranno novità in merito?

Allo stato attuale, occorre fare riferimento alla circolare n. 24, secondo la quale "In caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, le relative spese possono essere considerate, ai fini del calcolo della detrazione, soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza. Qualora 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 (ad esempio strumentale o merce) che sostengano le spese per le parti comuni. Se tale percentuale risulta inferiore, è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio.

- 6. Dal punto di vista della loro indipendenza, come si collocano villette a schiera non in condominio aventi impianti idrico sanitari indipendenti ma punto di fornitura dell'acqua potabile unico in comune?**

Occorre sempre far riferimento all'indipendenza funzionale al fine di ammettere al beneficio le villette a schiera, indipendentemente dalla circostanza che siano costituite in condominio. Un'unità è funzionalmente indipendente quando è dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva (si veda la risposta 524 del 2020).

- 7. Unità immobiliare in condominio con accesso indipendente dal cortile interno del condominio ed impianto di riscaldamento autonomo, può essere considerato autonomo ed indipendente?**

Con l'introduzione del comma 1-bis dell'art. 119 del D.L. n. 34 del 2020, è rilevante che ci sia ingresso autonomo, mediante un cancello o portone di uso esclusivo, a prescindere dalla circostanza che vi si possa accedere da una proprietà comune. Per il riscaldamento vale quanto detto al punto 6). Comunque, sul caso specifico (presumibilmente questa fattispecie può riguardare quasi tutti i piani-terra dei condomini) si può fare riferimento alla risposta n. 524 del 2020 che ha ammesso la fruibilità del Superbonus in via autonoma.

- 8. Faccio riferimento alla circolare 24 dell'Agenzia delle Entrate e al caso di un appartamento facente parte di un condominio e localizzato in una zona soggetta a vincolo paesaggistico. In tale caso, anche se il condominio non si attiva per effettuare interventi trainanti, l'appartamento può avere accesso, in autonomia, al superbonus realizzando solo interventi di tipo trainato, fermo restando il miglioramento di 2 classi di efficienza energetica relativi all'appartamento in questione?**

Gli interventi sulle singole unità di un condominio danno diritto al beneficio solo per interventi trainati, ma a condizione che vengano realizzati congiuntamente interventi trainanti sulle parti comuni.

- 9. Edificio (casale) attualmente qualificato come collabente (rudere), che viene ristrutturato con interventi che rientrano nell'Ecobonus e, a valle della realizzazione di questi ultimi, "diviene" villa e quindi qualificabile come Edificio di lusso". Può accedere all'Ecobonus? In sostanza, conta come è qualificato all'atto dell'intervento o cosa diventa dopo? (preciso che in principio era una villa, abbandonata, divenuto "rudere" - e quindi collabente - e dopo acquisto di nuovo proprietario e ristrutturazione sarà di nuovo accatastato come "villa")**

Si veda sul punto la risposta n. 328 del 2020, la quale ha ammesso in linea generale la fruibilità del beneficio per gli immobili accatastati F2, in quanto, pur inagibili e non produttivi di reddito, possono essere considerati come edifici esistenti. Ai fini dell'ecobonus, deve essere dimostrabile che l'edificio è dotato di impianto di riscaldamento rispondente alle caratteristiche tecniche previste dal d.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311 e che tale impianto è situato negli ambienti nei quali sono effettuati gli interventi di riqualificazione energetica.

Tuttavia, dal momento che il titolo è rilasciato per la realizzazione di un edificio di lusso (espressamente escluso dall'ambito agevolativo), si ritiene che tale intervento non dia diritto all'agevolazione, pur se al momento di avvio dei lavori la categoria catastale di appartenenza è F2.

10. Le spese che rientrano nel Superbonus sono solo quelle effettuate dopo la pubblicazione della Legge 77 di Luglio 2020, o già dall'inizio del 2020?

Ai fini dell'agevolazione, il sostenimento delle spese deve rientrare nell'ambito temporale della norma, quindi dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021. Un intervento iniziato prima può dare diritto al Superbonus solo se le relative spese sono sostenute dopo il 1° luglio 2020.

11. Cosa accade se al termine dell'intervento il salto di due classi, calcolato in fase preventiva, non si concretizza?

Nel caso in cui, realizzati i lavori, non si perviene al miglioramento delle due classi energetiche richiesto dalla norma, l'agevolazione non spetta, in quanto, ai fini della fruizione, il tecnico è tenuto ad asseverare la situazione energetica ante e post-intervento.

12. Può accedere a superbonus la singola villetta a schiera di un complesso di villette a schiera, con strada di accesso comune (comunale) ed in presenza di un condominio per la gestione delle aree comuni (verde, illuminazione, ecc.)?

Si, può accedere al Superbonus la villetta a schiera, in qualità di edificio indipendente, se dotata dei requisiti di autonomia funzionale, anche se costituita in condominio. Resta fermo che per interventi realizzati sulle parti comuni, è necessaria la delibera assembleare e il riparto in base alle quote millesimali (si veda risposta 499 del 2020).

13. RSA di proprietà del Comune e gestito da Onlus rientrano nell'applicabilità del 110%?

Ai sensi del comma 9 dell'art. 119, le ONLUS rientrano tra i soggetti potenzialmente beneficiari del Superbonus. Tuttavia, la circolare n. 24 ha specificato che l'agevolazione spetta per interventi su unità residenziali, escludendo quelli su unità utilizzate per l'esercizio di impresa, arti o professioni. In linea generale quindi, la ONLUS che svolge l'attività di RSA (propria attività istituzionale) potrebbe beneficiare del Superbonus, sull'immobile su cui svolge l'attività di RSA, anche se di proprietà del Comune, a condizione che sostiene le spese e abbia un titolo idoneo per la detenzione dell'immobile. Al riguardo, tuttavia, manca ancora un documento ufficiale dell'Agenzia delle Entrate che disciplina il caso concreto.

