

AGEVOLAZIONI

Superbonus ammesso sulle parti comuni solo se vi è un condominio

di Fabio Garrini

Seminario di specializzazione

I MODELLI ORGANIZZATIVI DEGLI STUDI PROFESSIONALI: ASPETTI FISCALI

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

L'attenzione sulla **detrazione del 110%** da parte degli operatori è forte; specchio di tale interesse sono anche i ripetuti interventi dell'Agenzia per definire **alcuni aspetti operativi nell'applicazione del superbonus**.

Tra i recenti chiarimenti consta la [risposta all'istanza di interpello n. 329](#), pubblicata ieri, 10 settembre 2020, attraverso la quale l'Amministrazione Finanziaria ha precisato che il bonus in relazione alle parti comuni può essere riconosciuto **solo nel caso in cui vi sia un condominio**, mentre deve essere esclusa l'applicazione alle parti comuni di diversi edifici che presentino la medesima proprietà (o comproprietà).

Detrazione su parti comuni condominiali

Il superbonus è una previsione introdotta dal **D.L. 34/2020** (in particolare, dagli [articoli 119](#) e [121](#)) finalizzata ad incentivare la **trasformazione energetica degli edifici** e il **miglioramento della situazione di rischio sismico**.

L'[articolo 119](#) ha infatti introdotto nuove disposizioni che disciplinano la detrazione delle **spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021**: tale disciplina prevede la detrazione nella misura del **110% delle spese sostenute, da ripartire su di un arco temporale di 5 anni**.

Il beneficio può essere riconosciuto a patto che venga posto in essere un intervento:

- su **parti comuni di edifici residenziali in "condominio"**;
- su **edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze**;
- su **unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi** dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze.

Detti interventi possono riguardare:

- **l'isolamento termico** delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici, compresi quelli unifamiliari, con un'incidenza superiore al 25% per cento della superficie disperdente linda dell'edificio;
- la **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti**;
- **interventi antisismici e di riduzione del rischio sismico**.

Uno degli ambiti più interessati è la **possibilità di riqualificare l'involucro degli edifici condominiali** (ovvero la sostituzione dell'imposta di riscaldamento), anche perché questo **permesso anche ai singoli condomini di effettuare interventi sulle proprie unità** fruendo del superbonus (ad esempio, sostituire la propria caldaia ovvero sostituire gli infissi).

A tal fine è importante qualificare esattamente cosa si debba intendere con il termine **"condominio"**.

Nella [risposta all'istanza di interpello n. 329](#) l'Agenzia affronta un **caso operativo che permette di ribadire un concetto già precedentemente esposto nella circolare 24/E/2020**.

La vicenda esaminata è la seguente: più contribuenti sono **comproprietari** di alcuni fabbricati (tre appartamenti, un locale ad uso magazzino, un locale ad uso garage e un bene comune non censibile ad uso corte esterna e scala, senza rendita e consistenza) e ipotizzano di poter intervenire sul complesso **sfruttando il bonus 110%** in relazione alle parti comuni (locali lavanderia, locali caldaia, ecc).

Sul punto l'Agenzia focalizza l'attenzione sul dato letterale della norma: "*tenuto conto della locuzione utilizzata*

dal legislatore riferita espressamente ai «condomini» e non alle "parti comuni" di edifici, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica prevista."

Pertanto, non è sufficiente che vi siano delle parti che sono a servizio di diverse unità immobiliari, ma è **necessario che giuridicamente si possa parlare di condominio**.

Al riguardo, per l'Agenzia si rende necessario indagare la nozione di condominio: si tratta di una particolare forma di comunione in cui **coesiste la proprietà individuale dei singoli condòmini, costituita dall'appartamento o altre unità immobiliari accatastate separatamente alla quale si accompagna la comproprietà sui beni comuni dell'immobile**.

Detta **comunione è forzosa** e ciascun condomino è tenuto al pagamento delle spese necessarie alla conservazione di queste parti comuni in proporzione ai millesimi di proprietà.

Secondo una **consolidata giurisprudenza**, afferma l'Agenzia, **la nascita del condominio si**

determina automaticamente, senza che sia necessaria alcuna deliberazione, nel momento in cui più soggetti costruiscono su un suolo comune ovvero quando l'unico proprietario di un edificio ne cede a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'**oggettiva condizione del frazionamento**.

Il punto cruciale che in questa sede interessa evidenziare è il fatto 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**.

Conseguentemente, va aggiunto, **non essendo possibile beneficiare della detrazione del 110% sulle parti comuni**, altrettanto non sarà possibile ottenere il bonus in relazione alle singole unità immobiliari.

Se verranno posti in essere interventi edili, questi potranno beneficiare dei **“tradizionali” bonus edili** (ecobonus, recupero del patrimonio edilizio, ecc.), che però presentano **misure di detrazione ben inferiori al 110% riconosciuto dal D.L. 34/2020**.