

AGEVOLAZIONI

Superbonus: su quali immobili gli interventi sono agevolati?

di Alessandro Carlesimo

Master di specializzazione

AGEVOLAZIONI EDILIZIE IN PRATICA: SUPERBONUS, ECOBONUS, SISMABONUS E LE ALTRE AGEVOLAZIONI

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

La concreta applicazione del superbonus richiede **un attento esame della nozione di immobile sul quale è possibile eseguire gli interventi agevolati.**

Dalla lettura dell'[articolo 119 D.L. 34/2020](#), non risulta di immediata comprensione il **perimetro applicativo dell'agevolazione**, considerato il generico riferimento agli **edifici unifamiliari o plurifamiliari** e alle relative unità immobiliari e parti comuni.

Il bonus in commento spetta, innanzitutto, per gli interventi effettuati su **edifici a carattere residenziale o prevalentemente residenziale.**

L'immobile deve dunque essere **adibito a destinazione abitativa, restando in linea di principio escluse le unità immobiliari strumentali all'esercizio dell'attività di impresa, arti e professioni, e gli immobili appartenenti all'impresa** (cd. "immobili patrimonio").

Il vincolo della destinazione abitativa subisce alcune limitazioni con riferimento agli immobili detenuti dalle associazioni o società sportive dilettantistiche, le quali **possono realizzare i lavori, per espressa disposizione di legge, negli spazi utilizzati per lo svolgimento delle attività e, segnatamente, negli "immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi".**

Gli immobili "non residenziali" utilizzati dall'impresa o dal professionista non fruiscono dell'agevolazione ma, laddove siano inseriti in un contesto condominiale, **permettono ai titolari o detentori di detrarre le spese sostenute per le parti comuni, sempreché l'immobile strumentale sia collocato all'interno di un edificio residenziale considerato nella sua interezza.**

Al riguardo, l'Amministrazione Finanziaria ha chiarito che ciò si verifica quando **la superficie delle unità immobiliari destinate a residenza sia superiore al 50 per cento della superficie complessiva dell'edificio.**

È stato altresì precisato che, ove tale percentuale risulti inferiore, **è comunque ammessa la detrazione per le spese sostenute sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione** comprese nel medesimo edificio ([circolare AdE 24/E/2020](#)).

Il requisito della “residenzialità” non si accompagna a quello di dimora abituale del contribuente e dei suoi familiari, come previsto nella prima versione del Decreto.

In sede di conversione del testo, infatti, il [comma 10 dell'articolo 119](#) è stato **modificato in modo tale da ricomprendere anche le “secondo abitazioni”**, sia pur nel limite massimo di due unità immobiliari per ciascuna persona fisica.

Le predette unità devono essere identificate nel catasto dei fabbricati con **categoria diversa da A1, A8 e A9**. Sono ricompresi nell'ambito applicativo anche gli immobili accatastati come F/2 – *unità collabenti*: si tratta degli **immobili totalmente o parzialmente inagibili** (Cfr. [risposta ad interpello n.326/2020](#)).

In seconda battuta, l'immobile deve essere **localizzato nel territorio dello Stato e detenuto dal beneficiario in base ad un titolo idoneo al momento dell'inizio dei lavori o del sostenimento della spesa**.

Entrando più nel dettaglio, il regime del superbonus contempla le seguenti tipologie abitative:

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

Per **edificio unifamiliare** deve intendersi **un'unica unità immobiliare, di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinata all'abitazione di un singolo nucleo familiare** ([risposta interpello n. 327/2020](#); [circolare AdE 24/E/2020](#)).

L'indipendenza funzionale va valutata in relazione all'attitudine dell'immobile ad essere servito da **impianti di proprietà esclusiva**.

In particolare, l'edificio è funzionalmente indipendente se **“dotato 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”**.

L'accesso autonomo dall'esterno deve invece essere verificato osservando la presenza di **un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari**.

In via esemplificativa, tale condizione ricorre quando l'ingresso avviene mediante:

- cancello o portone d'ingresso che affaccia sulla strada, sul cortile o sul giardino (**anche di proprietà non esclusiva**, come sancito dal comma 1-bis aggiunto dalla L. 126/2020)

Soffermandosi invece sulla nozione di unità immobiliare all'interno di edifici plurifamiliari, occorre effettuare un preciso distinguo tra:

- **unità immobiliare dotata di accesso autonomo e funzionalmente indipendente**, la quale fruisce del bonus **a prescindere dalla circostanza che essa faccia parte di un condominio**;
- unità immobiliare in condominio (**non dotata di accesso autonomo e non funzionalmente indipendente** nel senso sopra indicato), la quale fruisce del cd. ecobonus, purché vengano eseguiti interventi cd. "trainanti" sulle parti comuni condominiali (**risposta interpello n. 408/2020**).

In quest'ultimo caso, dunque, il condòmino fruisce della maggiorazione dell'aliquota prevista dal superbonus sugli interventi "*trainati*" effettuati congiuntamente a quelli principali che insistono sulle parti comuni dell'edificio.

Il singolo condòmino, inoltre, fruisce della detrazione **per gli interventi "trainanti" effettuati sulle parti comuni degli edifici**, in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri di ripartizione delle spese previsti dal codice civile.

Le parti comuni sono individuate dall'[articolo 1117 cod. civ.](#) e, in linea generale, **ricomprendono "le parti dell'edificio necessarie all'uso comune"**, quali: **il suolo su cui sorge l'edificio, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portici, i cortili, la portineria, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili** fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini.

L'Amministrazione si è peraltro soffermata sulla **definizione di condominio** ribadendo, sulla scorta della Giurisprudenza consolidata, che la superficie condominiale **viene a determinarsi senza alcuna specifica 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"** (Corte di Cassazione, sentenza n. 18226/2004).

Stante il concetto di condominio, il superbonus **non si applica agli interventi eseguiti sulle parti comuni dell'edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà tra più soggetti**: in questo caso non è possibile delimitare **un suolo comune** in quanto non risulta soddisfatta la condizione del **frazionamento della proprietà delle unità immobiliari** ([risposta interpello n.329/2020](#)).

Da ultimo, l'intervento deve riguardare **edifici o unità immobiliari esistenti**: sono pertanto

escluse dall'agevolazione le spese sostenute per interventi relativi ad edifici in fase di costruzione.