

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 ricoprendere anche le “seconde 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 **frzionamento 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.