

## AGEVOLAZIONI

### **Non può fruire del superbonus l'edificio interamente di proprietà del non residente**

di Sergio Pellegrino

Seminario di specializzazione

### **SUPERBONUS: COME FUNZIONA E COME OTTIMIZZARE L'AGEVOLAZIONE**



Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Nella giornata di ieri è stata pubblicata la [risoluzione n. 78/E](#), con la quale l'Agenzia delle Entrate ha esaminato il caso di un **soggetto non residente**, che intende effettuare degli **interventi di isolamento termico e miglioramento sismico** su un **edificio** costituito da **una unità immobiliare di cui è pieno proprietario e due unità immobiliari di cui è nudo proprietario**.

La circostanza che l'istante **non sia fiscalmente residente** in Italia **non** è, evidentemente, in alcun modo **preclusiva** dell'accesso all'agevolazione.

Come evidenziato dalla [circolare n. 24/E/2020](#), infatti, la detrazione “riguarda tutti i contribuenti residenti e **non residenti** nel territorio dello Stato che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati”.

Se per beneficiare della **detrazione** è necessario che il contribuente abbia un'**imposta linda** da “abbattere” in **ciascuna delle 5 dichiarazioni** in cui deve essere “spalmata”, vi è, in alternativa, la possibilità di **optare** per le **ulteriori modalità di fruizione dell'agevolazione** previste dall'[articolo 121 del decreto Rilancio](#), vale a dire **sconto in fattura e cessione del credito**: queste però presuppongono che il **contribuente possieda redditi imponibili**.

Nel caso in cui, invece, **questa condizione non sia verificata, non sarà possibile beneficiare del superbonus in alcun modo**.

Nella fattispecie esaminata dalla risoluzione **il problema non si pone**, atteso che, essendo l'istante **proprietario di unità immobiliari in Italia**, è **titolare del relativo reddito fondiario** e dunque di un **reddito imponibile**, che, di conseguenza, gli consente l'accesso all'agevolazione.

Venendo all'**edificio oggetto degli interventi**, le **tre unità immobiliari** che ne fanno parte sono

tutte di **proprietà dell'istante**.

Nonostante la presenza di **parti comuni**, non siamo quindi di fronte ad un **condominio costituito secondo la disciplina civilistica: manca, dunque, la presenza del condominio "soggettivo" richiesto dalla [circolare n. 24/E/2020](#)**.

Nel documento di prassi, l'Agenzia ha indicato come **questa condizione deve essere necessariamente rispettata**, alla luce del fatto che il [comma 9 dell'articolo 119 del decreto Rilancio](#) fa esplicito riferimento ai "condomini" e non alle "parti comuni" degli edifici.

Il *superbonus* non si rende quindi applicabile in relazione agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un **edificio posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti**.

La costituzione del condominio, infatti, presuppone la **proprietà, piena o nuda, delle unità immobiliari** che fanno parte dell'edificio **in capo ad almeno due soggetti distinti**.

Non assume, invece, rilievo la circostanza che le unità immobiliari siano detenute da soggetti che hanno la possibilità di utilizzarle in virtù di un **diritto reale di godimento**.

**La conseguenza è che, nel caso in esame, il *superbonus* non potrà essere fruito né in relazione agli interventi sulle parti comuni, né a quelli sulle singole unità.**

L'istante potrà eventualmente fruire delle **detrazioni di cui agli articoli 14 e 16 del D.L. 63/2013: per ecobonus e sismabonus "non potenziati"**, infatti, **non è richiesta la sussistenza di un condominio "soggettivo"** e quindi anche l'edificio posseduto interamente da un soggetto avrà la possibilità di beneficiare delle agevolazioni.