

AGEVOLAZIONI

Superbonus: in una circolare i nuovi chiarimenti delle Entrate

di Lucia Recchioni



È stata pubblicata nella giornata di ieri l'attesa [circolare 30/E/2020](#) con la quale l'Agenzia delle entrate ha risposto ad alcuni **quesiti** in materia di **superbonus**, fornendo altresì **l'elenco dei documenti e delle dichiarazioni sostitutive da acquisire all'atto dell'apposizione del visto di conformità**.

Di seguito si richiamano, in sintesi, alcune delle **risposte** ritenute più rilevanti.

Soggetti beneficiari

Tra i beneficiari del superbonus figurano anche le **Onlus**, le **Aps** e le **OdV**, con riferimento alle quali l'agevolazione risulta spettante **indipendentemente dalla categoria catastale** e dalla **destinazione dell'immobile oggetto degli interventi**; **non opera la limitazione** in ordine all'applicazione del superbonus **ai soli immobili "residenziali"** e non opera neanche la limitazione **delle due unità immobiliari** sulle quali possono essere effettuati interventi agevolati.

Possono fruire del superbonus i **titolari dell'impresa agricola**, gli altri **soggetti** (affittuari, conduttori, ecc.) i **soci** o dagli **amministratori di società semplici agricole** (persone fisiche), nonché i **dipendenti** esercenti attività agricole nell'azienda. Danno diritto alla detrazione gli **interventi effettuati su fabbricati rurali ad uso abitativo** e, pertanto, diversi dagli immobili rurali "strumentali" necessari allo svolgimento dell'attività agricola.

I possessori o detentori delle **unità immobiliari cd. di lusso** (categorie catastali A/1, A/8, A/9) possono beneficiare della detrazione per le **spese per interventi realizzati sulle parti comuni** ma non possono fruire del superbonus per **interventi trainati** realizzati sulle proprie unità.

Un contribuente che dispone del **solo reddito dell'abitazione principale** può **beneficiare** del superbonus, essendo un soggetto che, astrattamente, può essere titolare della detrazione. Il contribuente può quindi esercitare lo **sconto in fattura** o la **cessione del credito**.

Tipologie di immobili ammessi

Si può ritenere che una **unità immobiliare** abbia **“accesso autonomo dall'esterno”** qualora, ad esempio:

? **all'immobile si accede direttamente da una strada**, pubblica, privata o in multiproprietà o da un **passaggio** (cortile, giardino, **scala esterna**) **comune ad altri immobili** che affaccia su strada oppure da terreno di utilizzo non esclusivo, non essendo rilevante la proprietà pubblica o privata e/o esclusiva del possessore dell'unità immobiliare all'accesso in questione;

? all'immobile si accede da **strada privata di altra proprietà gravata da servitù di passaggio** a servizio dell'immobile.

Si può ritenere **“funzionalmente indipendente”** anche un'unità immobiliare **allacciata ad un sistema di teleriscaldamento**.

Anche gli **altri impianti non espressamente individuati D.M. 06.08.2020**, come, ad esempio, le **fognature** e i **sistemi di depurazione**, **non rilevano ai fini della verifica dell'autonomia funzionale dell'immobile**.

È **possibile fruire del superbonus** anche relativamente alle spese sostenute per gli interventi realizzati su edifici classificati nella categoria catastale F/2 (**“unità collabenti”**).

Sulle spese sostenute in relazione agli **immobili vincolati**, nel limite di spesa ammesso al superbonus, è possibile fruire **sia della detrazione nella misura del 110%** delle spese sostenute per gli **interventi antisismici**, **sia di quella del 19%** di cui all'[articolo 15, comma 1, lettera g\), Tuir](#) sulla spesa ridotta alla metà. Oltre il limite di spesa ammesso al superbonus, invece, la detrazione nella misura del 19% è calcolata sull'intero importo eccedente.

Analoga disposizione non è, invece, prevista ai fini degli interventi ammessi all'**ecobonus “potenziato”** al 110%.

Interventi e limiti di spesa

Un intervento trainante può essere eseguito anche su una pertinenza e beneficiare del superbonus indipendentemente dalla circostanza che l'intervento interessi **anche il relativo edificio residenziale principale**.

La spesa per il **compenso straordinario dell'amministratore condominiale** per gli adempimenti connessi al superbonus non può essere considerata fra quelle ammesse alla detrazione.