

## AGEVOLAZIONI

---

### ***Agevolabile con il superbonus l'edificio con due unità dello stesso proprietario***

di **Sergio Pellegrino**



Nella [risposta all'istanza di interpello n. 58](#), pubblicata nella giornata di ieri dall'Agenzia delle Entrate, viene analizzato il caso dell'intervento di **miglioramento sismico** e di **efficientamento energetico** che si intende realizzare su un **edificio composto da due unità immobiliari**.

L'istante è **proprietario di una delle due unità**, destinata ad uso abitazione, mentre è **nudo proprietario dell'altra**, essendo l'**usufrutto costituito a favore del padre**.

Gli interventi programmati sono, innanzitutto, rilevanti **lavori di miglioramento sismico**, che consentiranno di migliorare la classe sismica dell'intero edificio di due categorie, mentre dal punto di vista **energetico** si prevede di realizzare un **cappotto esterno, sostituendo parte dei serramenti**, e di **rifare parte dell'impianto termico**.

L'intenzione è quella di **ripartire al 50% le spese sostenute tra padre e figlio**, con **separata intestazione delle fatture**, e di **mantenere distinte le spese relative agli interventi antisismici rispetto a quelli di efficientamento energetico**.

L'Agenzia innanzitutto evidenzia la necessità che l'**edificio composto da più unità immobiliari distinte debba essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica** e che quindi il superbonus non possa essere applicato nel caso in cui l'intervento sia realizzato su un edificio composto da più unità immobiliari di un unico proprietario o di comproprietari.

Nel caso in esame, però, entra in gioco **la nuova previsione, inserita nella lettera a) del comma 9 dell'articolo 119 del decreto Rilancio dalla legge di bilancio 2021**, che ha affiancato agli interventi effettuati dai condomini quelli realizzati *"dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o*

*in comproprietà da più persone fisiche”.*

Grazie a questa modifica, nella fattispecie oggetto dell'istanza sarà possibile il riconoscimento del superbonus per gli **interventi trainanti realizzati sulle parti comuni**, che “sdoganerà” quelli **trainati sulle due unità immobiliari**.

Prima dell'intervento operato con la legge di bilancio, invece, non si sarebbe potuto applicare l'agevolazione in considerazione del fatto che **per la costituzione del condominio rileva solo il diritto di proprietà** (e non invece i diritti reali quale, appunto, l'usufrutto).

Con la realizzazione del **cappotto esterno**, che è appunto un **intervento trainante** ai sensi della lettera a) del primo comma dell'[articolo 119](#), potrà beneficiare della detrazione maggiorata al 110% anche la **sostituzione dei serramenti** e dell'**impianto termico**.

Il **limite massimo di spesa** ammesso superbonus sarà costituito dalla **somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi**, ma è necessario che vengano contabilizzate in modo distinto le diverse spese.

La detrazione andrà **ripartita tra padre (usufruttuario) e figlio (proprietario) in ragione dell'onere da ciascuno effettivamente sostenuto e documentato**.