



CASI OPERATIVI

Condominio minimo e fruizione del superbonus

di Euroconference Centro Studi Tributari



FiscoPratico La piattaforma editoriale integrata con l'AI per lo Studio del Commercialista scopri di più >

In un “*condominio minimo*”, composto da n. 4 unità immobiliari abitative, di cui n. 2 interamente di proprietà di un condomino e altre n. 2 interamente di proprietà di altro condomino, sono state sostenute spese per lavori “*trainanti e trainati*”, che congiuntamente hanno permesso di beneficiare del c.d. “*superbonus edilizio*” 90% per interventi di efficienza energetica, iniziati e terminati nel 2023, consentendo il salto di n. 2 classi energetiche quale uno dei requisiti necessari ai fini del beneficio fiscale.

In particolare, un condomino ha interamente sostenuto gli interventi trainanti su parti comuni (isolamento termico sugli involucri-cappotto termico pareti), previa delibera assembleare favorevole, mentre gli interventi trainati, nella fattispecie senza i quali non si sarebbe ottenuto il salto di n. 2 classi energetiche, sono stati così sostenuti: per le proprietà del condomino A interamente a carico dello stesso, mentre per le unità del condomino B parte a carico dello stesso e parte a carico del condomino A che in sede assembleare ha ottenuto il consenso a sostenerle in sostituzione del condomino B, in ragione del fatto che altrimenti l'intervento non sarebbe stato realizzabile; in ogni caso ai fini della agevolazione fiscale il totale dei limiti di spesa degli interventi trainanti e trainati non sono stati superati.

In merito a quanto su rappresentato, il condomino A potrebbe portare in detrazione dalle proprie imposte o cedere il credito d'imposta “*superbonus*” per le spese sostenute interamente per gli interventi trainanti sulle parti comuni e le spese per gli interventi trainati, sia di competenza delle sue n. 2 unità immobiliari di proprietà al 100% e sia la quota parte degli interventi trainati sostenuti e imputati a suo carico riferiti alle unità immobiliari di proprietà dell'altro condominio B; determinando così l'imputazione a carico del condomino A di interventi trainati su numero 4 unità immobiliari rispetto alle n. 2 previste come limite per poter beneficiare del c.d. “*superbonus*” (articolo 19, comma 10, D.L. 34/2020)?

Nel caso in cui le unità condominiali fossero state in totale 2, una del condomino A anche accollante di parte delle spese degli interventi trainati (ossia spese per interventi trainati che si riferiscono alle unità immobiliari dei singoli diversamente dagli interventi trainanti riguardanti le parti comuni del condominio) del condomino B proprietario-detentore dell'altra



proprietà immobiliare; la detrazione al condomino A accollante, spetterebbe anche per la parte accollata, considerato che viene rispettato il limite delle 2 unità per poter beneficiare del c.d. “superbonus” (articolo 19, comma 10, D.L. 34/2020)?

Inoltre, ove fosse eventualmente possibile per il condominio A portare in detrazione oltre alle sue spese per interventi edilizi trainati anche le spese in parte accollate per interventi trainati del condominio B, un limite alla detrazione del c.d. superbonus è rappresentato dal fatto che il condominio A dovrebbe essere in ogni caso detentore (ad esempio proprietario, locatario, comodatario con atto registrato) della unità immobiliare o delle n. 2 unità immobiliari del condominio B?

Infine, nell'applicazione della norma per la spettanza o meno della detrazione fiscale c.d. *superbonus* nella fattispecie del condominio A accollante in parte per interventi trainati del condominio B, la detrazione non è applicabile per analogia alla cessione del credito, considerato che in detto caso la comunicazione di cessione all'Agenzia delle entrate dovrebbe essere in capo unicamente al singolo soggetto-condominio detentore dell'unità immobiliare, per le spese di lavori trainati (oltre che delle spese sostenute per interventi trainanti parti comuni condominiali) da lui sostenute e non anche di quelle eventualmente accollate da altro condominio?

[LEGGI LA RISPOSTA DI CENTRO STUDI TRIBUTARI SU FISCOPRACTICO...](#)



FiscoPratico