



# Consorzio Omega

Operatori Multiservizi e Gestori Ambientali

## **SUPERBONUS 110%**

GUIDA OPERATIVA

**PERSONA FISICA BENEFICIARIO SUPERBONUS**

Sede Legale  
Sede operativa

Piazza S. Mauro, 31  
Via De Nicola, 25

84014 Nocera Inferiore (SA)  
84010 San Valentino Torio (SA)

Il Superbonus si applica, tra gli altri, alle “ Persone fisiche” cioè a coloro che partecipano (in termini autorizzativi) alla concretizzazione degli interventi ad eseguirsi sulle parti comuni dell’Edificio e che sono unici titolari del credito d’imposta (anche detrazione) maturato e compensabile e/o cedibile per l’intera e/o parziale parte di esso (fermo restando che il credito effettivamente conseguito è pari al 100% del costo dei lavori agevolati eseguiti).

Come già esplicitato nei paragrafi precedenti è evidente ed indiscutibile che una volta determinato il credito d’imposta (detrazione) conseguito dall’intero condominio (nei limiti massimi possibili), per gli interventi effettuati sulle parti comuni, detto credito è ripartito tra i singoli “condomini” (in base alle tabelle millesimali) e si somma all’eventuale credito maturato, da ognuno di essi, in relazione agli interventi agevolati eseguiti sulla propria unità immobiliare.

Nella forma e nella sostanza, cioè, il “Condominio” non può né compensare né cedere alcun credito d’imposta maturato (sugli interventi alle parti comuni), non essendo titolare di alcun diritto su di esso, ma si deve limitare a ripartirlo tra i condomini o in ragione delle Tabelle millesimali e/o in ragione di altri criteri individuati e stabiliti dall’Assemblea condominiale ai sensi e per effetto art. 1123 c.c.

Chiarito tale aspetto preliminare, che appare di fondamentale importanza per meglio comprendere il contesto strutturale in cui ci si muove, appare non superfluo sottolineare che l’Agenzia delle Entrate (cfr. circolare n. 24/E del 08.08.2020 e Provvedimento Direttore Agenzia n. 283847 del 08.08.2020) ha ben chiarito il significato di Persona Fisica, cioè del soggetto attivo beneficiario del credito d’imposta (anche Detrazione), specificando che “la detrazione (superbonus) riguarda tutti i contribuenti, residenti e non residenti nel territorio dello Stato che sostengono le spese per l’esecuzione degli interventi agevolati”.

Ovviamente le persone fisiche, come prima definite, per fruire della detrazione non solo devono sostenere le spese riferite agli interventi agevolati ma anche, e soprattutto, devono possedere o detenere l’immobile oggetto dell’intervento in base ad un titolo idoneo, al momento di avvio dei lavori (n.d.r. la data di inizio dei lavori deve risultare dai titoli abilitativi, se previsti, ovvero da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà effettuata nei modi e nei termini previsti dal decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445) o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio.

In particolare, i soggetti beneficiari devono:

- a) possedere l’immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- b) detenere l’immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato (all’atto di avvio dei lavori), ed essere in possesso del consenso all’esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

Sono ammessi a fruire della detrazione anche i familiari del possessore o del detentore dell’immobile, individuati ai sensi dell’articolo 5, comma 5, del TUIR (coniuge, componente dell’unione civile di cui alla legge 20 maggio 2016, n. 76, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado) nonché i

conviventi di fatto ai sensi della predetta legge n. 76 del 2016, sempreché sostengano le spese per la realizzazione dei lavori.

La detrazione spetta a tali soggetti, a condizione che:

- a) siano conviventi con il possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione se antecedente all'avvio dei lavori;
- b) le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicarsi la convivenza. La detrazione, pertanto, non spetta al familiare del possessore o del detentore dell'immobile nel caso di interventi effettuati su immobili che non sono a disposizione (in quanto locati o concessi in comodato).

Per fruire del *Superbonus* non è necessario che i familiari abbiano sottoscritto un contratto di comodato essendo sufficiente che attestino, mediante una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, di essere familiari conviventi.

Va poi ricordato che come indicato dal comma 10, art. 119 del D.L. 34/2020, le persone fisiche possono usufruire del Superbonus per gli interventi realizzati sul numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

In altri termini, le persone fisiche possono intervenire direttamente su un massimo di due unità immobiliari, ma in aggiunta potranno usufruire del Superbonus senza limitazioni, in tutti i casi in cui a intervenire sia invece il condominio.

Ovviamente, laddove una o più unità immobiliari, presenti all'interno di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario, siano cedute in locazione e/o comodato a soggetti diversi dal proprietario questi ultimi possono usufruire del superbonus a prescindere dal fatto che il proprietario dell'immobile abbia o meno fruito del Superbonus per interventi effettuate su altre due unità immobiliari <sup>(1)</sup>.

---

<sup>1</sup> **FAQ AGENZIA ENTRATE. Il Superbonus, ai sensi del comma 10 dell'articolo 119, spetta ai contribuenti persone fisiche relativamente alle spese sostenute per interventi realizzati su massimo due unità immobiliari. Tale limitazione non si applica, invece, alle spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio. In altri termini, la norma esclude la possibilità che una persona fisica possa beneficiare del Superbonus per più di due immobili, prescindendo dal titolo di possesso degli stessi. Nell'ipotesi prospettata, pertanto, una persona fisica che detiene l'unità immobiliare in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, può fruire del Superbonus, nel rispetto di ogni altro requisito richiesto dalle norme agevolative, a prescindere dal fatto che il proprietario dell'immobile abbia o meno fruito del Superbonus per interventi effettuati su altre due unità immobiliari.**