



Consorzio Omega
Operatori Multiservizi e Gestori Ambientali

SUPERBONUS 110%

GUIDA OPERATIVA

**SUPERBONUS 110%
FAQ CATEGORIA TRE
BENEFICIARIO CREDITO**

**RUBRICA ON LINE
A cura
Dott. Emilio Bonaduce**

CATEGORIA TRE
BENEFICIARIO DEL CREDITO D'IMPOSTA
(Vedi SCHEDE INFORMATIVE n. 13, 14, 15 e 20)

FAQ 01**D. Cosa si deve intendere per Soggetto Beneficiario?**

R. Il soggetto beneficiario del “superbonus 110%” è sempre e solo il “soggetto fisico o giuridico (per determinate fattispecie) che sostiene le spese degli interventi agevolati” anche se i lavori si riferiscono alle “parti comuni” di un edificio condominiale e/o ad edifici unifamiliari ovvero ad unità immobiliari “funzionalmente indipendenti” site all’interno di Edifici plurifamiliari.

Evidentemente per “soggetto beneficiario” si intende, ovvero si deve intendere, anche il “comproprietario” e/o il “co-detentore” dell’immobile in considerazione del fatto che l’agevolazione riguarda “l’unità immobiliare” come giuridicamente intesa.

FAQ 02**D. Il Condominio è soggetto beneficiario?**

R. **No.** Ai fini della determinazione del credito d’imposta (agevolazione/detrazione) massimo conseguibile, la locuzione “Condomini” rappresenta l’Edificio su cui si interviene (lavori, opere, importo massimo per categoria di intervento, etc.) ma, nella sostanza, non è beneficiario diretto di credito d’imposta.

Infatti, il Condominio (nonché la singola Unità Immobiliare se soggetta ad interventi trainati in concomitanza con uno o più degli interventi Trainanti) rappresenta il parametro di riferimento rispetto al quale determinare il costo degli interventi e calcolare l’importo massimo conseguibile (ndr. credito d’imposta) ma, poi e comunque, l’importo complessivo conseguibile (dettagliato per singola categoria di interventi) va riferito (n.d.r. ripartito) per ogni singolo condòmino che è unico titolare del credito e che esso può utilizzare, a prescindere dalle decisioni degli altri condòmini, in compensazione diretta (in cinque rate annuali) ovvero può cedere a Terzi nella forma dello “sconto in fattura” ⁽¹⁾ oppure mediante vera e propria “cessione pro soluto” anche a favore di Banche e/o Intermediari finanziari autorizzati.

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.

FAQ 03**D. Quale è la persona fisica che può essere beneficiaria del credito d’imposta da superbonus?**

R. 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 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” e che detengono l’immobile (su cui si interviene) “in base ad un titolo idoneo al momento dell’avvio dei lavori”.

¹ A favore di imprese esecutrici dei lavori, dei fornitori, dei tecnici, etc.

FAQ 04

D. Quali sono i titoli idonei per qualificare una persona fisica abilitata ad avere accesso al Superbonus?

R. 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, altresì, soggetti idonei ad accedere al Superbonus:

- c) 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 e purché siano caratterizzati da una delle seguenti condizioni:

- 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).

FAQ 05

D. I familiari del possessore devono avere un contratto di comodato per accedere al Superbonus?

R. NO. E' sufficiente che attestino, mediante una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, di essere familiari conviventi.

FAQ 06

D. Per quante unità immobiliari, detenute e/o possedute dallo stesso soggetto, si può conseguire il Superbonus?

R. 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 (Interventi Trainati in Unità Immobiliare).

Tale limitazione non si applica, invece, alle spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio (Interventi Trainanti e Trainati riferiti all'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.

FAQ 07

D. Se una unità immobiliare, di proprietà di un soggetto che ha altre unità immobiliari per le quali ha usufruito del Superbonus, è detenuta in locazione, il locatario può accedere al Superbonus?

R. SI. 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 (cfr. Faq Agenzia Entrate).

FAQ 08

D. Se un immobile è riconducibile a “bene dell’impresa” può accedere al Superbonus?

R. L’Agenzia delle Entrate, con la Risoluzione 34/2020 del 25.06.2020, ha specificato, anche a seguito di interventi della Suprema Corte di Cassazione, che “emerge l’esigenza di accomunare i due regimi, “*ecobonus*” e “*sisma bonus*”, sotto il profilo dell’agevolabilità degli interventi eseguiti da titolari di reddito di impresa sugli immobili posseduti o detenuti, a prescindere dalla loro destinazione..(…)..”.

FAQ 09

D. Gli immobili riconducibili a “bene d’impresa” accedono al superbonus per le parti comuni dell’Edificio in cui insistono?

R. I possessori di Immobili definiti “bene d’impresa” possono fruire del *Superbonus* in relazione alle spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici in condominio, qualora gli stessi partecipino alla ripartizione delle predette spese in qualità di condòmini e purchè la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza, ricomprese nell’edificio condominiale, sia superiore al 50 per cento ⁽²⁾.

In tal caso, la detrazione spetta, in relazione agli interventi riguardanti le parti comuni, a prescindere dalla circostanza che gli immobili posseduti o detenuti dai predetti soggetti siano immobili strumentali alle attività di impresa o arti e professioni ovvero unità immobiliari che costituiscono l’oggetto delle attività stesse ovvero, infine, beni patrimoniali appartenenti all’impresa.

FAQ 10

D. Può accedere al Superbonus un detentore di immobile che opera, ai fini dell’imposta sui redditi, in regime forfettario?

R. Nel caso di una persona fisica che deriva il proprio reddito (ai fini IRPEF) dall’operare in regime forfettario (ndr. cioè regime fiscale sostitutivo di quello ordinario e dell’IPEF medesima) il credito d’imposta non può essere conseguito se si intende portarlo in compensazione direttamente ma può essere conseguito (come qualunque altro contribuente) se ceduto a soggetti terzi.

L’Agenzia delle Entrate (Risposta ad interpello n. 224/2020 e 432/2020), infatti, precisa che “la possibilità di cedere la detrazione riguarda tutti i soggetti che possiedono un reddito assoggettabile all’IRPEF e che sostengono le spese in questione, compresi coloro che, in concreto, non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l’imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta.

In altri termini non rileva, ai fini dell’esercizio dell’opzione, la circostanza che il reddito non concorra alla formazione della base imponibile ai fini dell’IRPEF in quanto assoggettato a tassazione separata oppure, come nel caso di chi si avvale del c.d. “regime forfettario” disciplinato dall’articolo 1, commi da 54 a 89, della legge 23 dicembre 2014, n. 190, ad un regime sostitutivo dell’IRPEF medesima.

² Nel caso di superficie residenziale complessiva inferiore al 50% dell’intero edificio è ammessa solo la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio (Agenzia delle Entrate – Circolare n. 19/E/2020).

L'istituto della cessione, infatti, è finalizzato ad incentivare l'effettuazione di interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico (e/o ad efficientare l'immobile) prevedendo meccanismi alternativi alla fruizione della detrazione che non potrebbe essere utilizzata direttamente.

In tal senso, l'opzione può essere esercitata anche dai contribuenti che aderiscono al predetto regime forfettario i quali, possono, in linea di principio, scomputare le detrazioni dall'imposta lorda solo nel caso in cui possiedano altri redditi che concorrono alla formazione del reddito complessivo".

FAQ 11

D - Un libero professionista può usufruire del bonus per la propria abitazione?

R. La risposta è affermativa, dal momento che in questa situazione il libero professionista non si trova nell'esercizio della propria attività professionale, ed è pertanto assimilabile alla stregua di una persona fisica, rientrante nel novero dei soggetti ammessi alle agevolazioni ai sensi del comma 9, art. 119 del D.L. 34/2020.

FAQ 12

D - Nel caso di abitazione di proprietà padre dove vive anche il figlio maggiorenne. Può fare i lavori, pagarli e metterli in detrazione il figlio?

R. Il familiare convivente è ammesso alle agevolazioni, tuttavia le detrazioni spettano al soggetto che ha effettivamente sostenuto le spese, pertanto la risposta è negativa.

FAQ 13

D - Due unità immobiliari in unico edificio, di cui una in proprietà esclusiva di un soggetto fisico e la seconda in comproprietà del medesimo con la madre e la sorella, può beneficiare del Superbonus come condominio?

R - Nel caso in questione può configurarsi un "*condominio minimo*", con conseguente accessibilità al Superbonus.

FAQ 14

D - Palazzina in proprietà indivisa: es. n.6 unità immobiliari si accede comunque al bonus come condominio? Se i comproprietari sono in pari quota e sono 3 è possibile chiedere l'accesso al bonus per tutte e sei le unità facendo richiedere il bonus ad ogni proprietario solo per due unità?

R - La risposta è negativa in quanto non si configura un condominio in caso di intero edificio a proprietà indivisa, pertanto non vi è possibilità di intervenire, salvo eventuale possibilità di intervento sulla singola unità immobiliare, qualora una o più di esse possa qualificarsi "*funzionalmente autonoma*" nel senso previsto dalla normativa.

FAQ 15

D - Se gli appartamenti di un fabbricato (più di due) sono tutti affidati dall'unico proprietario in comodato d'uso, si può usufruire del Superbonus?

R – Il proprietario no, i comodatari si (con il consenso scritto del proprietario).

FAQ 16

D - Edificio di due u.i., unico proprietario ma con una unità concessa in comodato o locazione al figlio o a un terzo può usufruire del superbonus come condominio?

R – Il proprietario per una unità immobiliare ed il comodatario per l'altra.

FAQ 17

D - Se i nudi proprietari sono tre ma l'usufruttuario uno solo, siamo nella situazione di condominio minimo per cui si applica l'agevolazione?

R – Sì.

FAQ 18

D - Un proprietario (persona fisica) che possiede diverse unità immobiliari locate, ubicate in edifici diversi su quante può intervenire?

R - Per quanto riguarda interventi effettuati a livello condominiale, la norma non pone limiti numerici (a parte le limitazioni per le destinazioni non residenziali introdotte dalla Circolare 08/08/2020, n. 24/E, punto 2).

Viceversa, per interventi su singole unità immobiliari funzionalmente autonome (come tale intendendosi anche gli edifici unifamiliari) ciascuna persona fisica può effettuare interventi agevolati nel limite di due (ferma restando la contestuale possibilità di interventi illimitati a livello condominiale).

FAQ 19

D - La persona che interviene su due distinte unità immobiliari ha la possibilità poi di intervenire anche su un condominio formato da sei unità immobiliari in comproprietà con tre fratelli?

R - La risposta è affermativa se l'intervento in condominio viene svolto dal condominio e non dai singoli proprietari delle unità immobiliari (a parte le limitazioni per le destinazioni non residenziali introdotte dalla Circolare 08/08/2020, n. 24/E, punto 2).

FAQ 20

D. Con mia moglie, in comunione dei beni, possiedo 3 unità immobiliari: possiamo usufruire delle agevolazioni su tutte facendo due richieste il sottoscritto e due mia moglie?

R. La norma prevede che le persone fisiche possano applicare il beneficio a un massimo di due unità immobiliari.

Il fatto che i proprietari siano due (anche in comunione dei beni) non rileva.

Lo prevede la legge primaria (articolo 119, dl 34/2020) e lo sottolinea anche la circolare applicativa dell'Agenzia delle Entrate (24/2020), in base alla quale per le persone fisiche «il Superbonus si applica limitatamente agli interventi di efficienza energetica realizzati su un numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio».

Sarebbe diverso se lei e sua moglie foste proprietari di immobili diversi: in questo caso, ognuno dei due potrebbe applicare l'Ecobonus a due immobili.

Ma la comunione dei beni prevede che siete entrambi proprietari degli stessi immobili, di conseguenza l'ipotesi da lei suggerita non è praticabile.

Potete però applicare altre agevolazioni come, ad esempio, le detrazioni su ristrutturazioni e riqualificazioni energetiche (rispettivamente al 50 e 65%) che invece non prevedono il paletto dei due immobili per contribuente.

FAQ 21

D. Ai bonus ristrutturazioni, ecobonus e superbonus fiscali può accedere il titolare di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie) purché sia lui/lei a pagare le fatture. Ma ciò è possibile per il 100% dell'importo delle fatture pagate anche se l'usufrutto a rogito è una piccolissima percentuale, nella fattispecie, l'1%?

R. Il comproprietario di un immobile ha diritto ad utilizzare le detrazioni, così come i titolari di un qualsiasi altro diritto abilitativo (affitto, usufrutto, comodato, e via dicendo).

La legge (articolo 16-bis Dpr 917/1986), riconosce la detrazione per le ristrutturazioni edilizie in relazione alle spese «sostenute ed effettivamente rimaste **a carico** dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi».

Non prevede altri paletti, quindi, le forme di comproprietà sono ammesse.

L'aspetto rilevante è chi ha sostenuto le spese e tanto lo specifica anche la Guida alle ristrutturazioni edilizie dell'Agenzia delle Entrate, che fra l'altro propone un esempio relativo proprio a un eventuale caso di comproprietà: *“nel caso di due comproprietari di un immobile, se la fattura e il bonifico sono intestati a uno solo di essi, ma le spese di ristrutturazione sono state sostenute da entrambi, la detrazione spetta anche al soggetto che non è stato indicato nei predetti documenti, a condizione che nella fattura sia annotata la percentuale di spesa da quest'ultimo sostenuta”*.

E' una fattispecie che indica con chiarezza la possibilità di applicare l'agevolazione ai casi di comproprietà, senza introdurre paletti riguardo alle percentuali di possesso (o relative ad altro **diritto di godimento**), ma sottolineando invece che bisogna aver sostenuto le spese