

FAQ sull'agevolazione Superbonus 110%

Terza parte

Tre fratelli sono comproprietari di un appartamento all'interno di un condominio su cui sono stati effettuati interventi ammessi al Superbonus. Uno solo dei fratelli può fruire interamente del Superbonus o è necessario comunicare all'agenzia delle entrate la cessione del credito di imposta da parte degli altri due fratelli?

R. Come chiarito nella citata circolare 24/E del 2020, in caso di più soggetti aventi diritto alla detrazione (comproprietari, ecc.), la detrazione deve essere ripartita tra gli stessi per ciascun periodo d'imposta in relazione alle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico. Nel caso in cui la spesa sia sostenuta da uno solo dei predetti soggetti, lo stesso può fruire del Superbonus direttamente senza necessità di alcuna comunicazione.

Qualora, invece, le spese siano sostenute anche dagli altri titolari (comproprietari ecc.), ciascuno di essi potrà fruire del Superbonus nel limite massimo di spesa ammissibile alla detrazione, per la parte di spesa effettivamente sostenuta da ognuno di essi.

Ciascun comproprietario che ha sostenuto le spese, può, optare, in luogo della fruizione diretta del Superbonus, ai sensi dell'articolo 121 del decreto n. 34 del 2020, per un per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (cd. sconto in fattura).

In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà di successiva cessione.

Le modalità attuative delle disposizioni da ultimo citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, sono state definite con il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020.

Se sono presenti nel condominio unità immobiliari in categoria catastale A1, i possessori di tali unità hanno diritto al Superbonus se sostengono spese per gli interventi sulle parti comuni?

R. I possessori o detentori delle unità immobiliari cd. di lusso (categorie catastali A/1, A/8 e A/9) possono fruire della detrazione per le spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni dell'edificio in condominio. Tali soggetti, tuttavia, non possono fruire del Superbonus per interventi "trainati" realizzati sulle proprie unità atteso che il comma 15-bis dell'articolo 119 del dl Rilancio stabilisce che il Superbonus non si applica "alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8, nonché alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico".

E' possibile fruire del Superbonus se oggetto degli interventi di efficienza energetica e/o antisismici è un magazzino o un deposito (categoria catastale C/2) o è in categoria C/6 (Stalle, scuderie)?

Nella circolare n. 24/E è stato precisato che sono ammessi al Superbonus gli interventi su immobili a destinazione "residenziale". Sono, inoltre, ammessi al Superbonus anche le spese sostenute per interventi realizzati su immobili che solo al termine degli stessi saranno destinati ad abitazione, a condizione che nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulti chiaramente il cambio di destinazione d'uso del fabbricato (ad esempio, da strumentale agricolo, in abitativo).

Tale possibilità - già consentita ai fini del cd ecobonus nonché del cd sismabonus disciplinati dagli articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013 (cfr. da ultimo circolare n. 19/E del 2020) - riguarda anche gli interventi ammessi al Superbonus che non costituisce una "nuova" agevolazione. In particolare, per effetto del richiamo contenuto nell'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 ai citati articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013, è possibile fruire del Superbonus - nel rispetto delle altre condizioni e adempimenti previsti dalla norma agevolativa - anche relativamente alle spese sostenute per interventi che comportino il cambio di destinazione d'uso del fabbricato originario in abitativo purché, come detto, tale variazione sia indicata chiaramente nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori.

Abito in un condominio che non è interessato a eseguire i lavori per l'isolamento termico (il cosiddetto "cappotto termico") sull'involucro esterno dell'intero edificio, utili per l'efficientamento energetico. Se realizzo il cappotto termico solo sulla porzione dell'involucro esterno relativa al mio appartamento posso usufruire del Superbonus?

R. Sì, se l'assemblea condominiale ha autorizzato i condòmini a realizzare l'intervento sulla parte esterna che interessa la singola unità abitativa e sempre che siano rispettati tutti i requisiti previsti per accedere al Superbonus. Quindi occorre che l'intervento riguardi una parte superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'intero edificio e assicuri il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'intero edificio oppure, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata. Ulteriori dettagli su questa faq sono contenuti nella Risposta n. 408 del 24 settembre 2020.

Ulteriori dettagli su questa faq sono contenuti nella Risposta n. 408 del 24 settembre 2020.

Abito in un condominio. Posso usufruire del Superbonus per realizzare un cappotto termico per le pareti interne del mio appartamento?

R. L'intervento fa parte della tipologia dei lavori cosiddetti "trainati", quindi può rientrare nel Superbonus solo se viene effettuato contestualmente ad almeno un intervento "trainante" sulle parti comuni dell'edificio in condominio. Questa tipologia di intervento potrebbe, tuttavia rientrare nella detrazione spettante per interventi di riqualificazione energetica degli edifici (articolo 14 del DL n. 63/2013), cd. ecobonus, se ricorrono gli

specifici presupposti e requisiti indicati nella normativa e se si effettuano tutti gli adempimenti previsti ai fini di tale agevolazione.

Ulteriori dettagli su questa faq sono contenuti nella Risposta n. 408 del 24 settembre 2020.