

# Superbonus 110%: limitazioni agli immobili non residenziali

di [Nicola Forte](#)

Publicato il 7 Ottobre 2020

I chiarimenti sul superbonus 110% forniti dall'Agenzia delle Entrate hanno dato luogo a perplessità inerenti alcune limitazioni relativamente agli immobili oggetto dell'agevolazione. Soffermiamoci in particolare sugli immobili non residenziali.

L'Agenzia delle entrate ha fornito i primi chiarimenti relativi al Superbonus 110 per cento con la [circolare n. 24/E dell'8 agosto](#) scorso, ma alcune indicazioni destano numerose perplessità. In alcuni casi non si è tenuto conto della lettera della disposizione con delle soluzioni che introducono in via interpretativa limitazioni a determinati immobili che non si desumono affatto dal testo dell'art. 119 del decreto Rilancio.



*NdR: Potrebbe interessarti anche...[Immobili di lusso: detraibili le spese per interventi su parti comuni](#)*

## Superbonus 110 per cento: le limitazioni

### Gli immobili residenziali

Secondo l'Agenzia delle entrate non è applicabile la detrazione del 110 per cento agli immobili non aventi natura residenziale.

La limitazione si desume dal paragrafo 2 della citata circolare ove si fa espresso riferimento esclusivamente agli immobili di tipo abitativo. In realtà, l'interpretazione prospettata non trova alcuna conferma nell'art. 119 in rassegna e, come già precisato in un altro articolo qui pubblicato, la disposizione in esame non prevede alcun limite con riferimento alla categoria catastale.

A tal proposito l'unica limitazione, che fa riferimento ai dati catastali riguarda gli immobili di lusso, aventi categoria A/1, A/8 e A/9, ma si tratta di un problema diverso rispetto a quello in esame.

Anche in tal caso, però, è possibile sviluppare delle considerazioni.

## **Superbonus 110 e immobili non residenziali**

E' stato già anticipato come l'art. 119 in esame non contenga alcuna limitazione in tal senso.

In buona sostanza in nessun comma della disposizione si prevede espressamente che il Superbonus possa essere applicato solo agli immobili di tipo abitativo.

L'unico limite è collegato all'utilizzo dell'immobile oggetto dell'intervento.

Infatti, se l'unità immobiliare è utilizzata nell'esercizio dell'attività di impresa, arti o professioni, la detrazione non potrà essere fatta valere. In tale ipotesi, la categoria catastale è del tutto irrilevante.

### *Caso 1: condominio che effettua un intervento di isolamento termico*

Si consideri il caso in cui un condominio deliberi un intervento di isolamento termico sulle superfici opache verticali dell'edificio.

Ciò con l'intento di ottenere il miglioramento di due classi energetiche al fine di beneficiare della detrazione del 110 per cento. In tale situazione i singoli proprietari delle unità immobiliari facenti parte del condominio possono "sfruttare" l'effetto traino ed effettuare, a loro volta, ulteriori interventi all'interno degli immobili da loro posseduti.

Ad esempio, si potrebbe procedere effettuando la sostituzione degli infissi con una diversa tipologia in modo da ottenere il miglioramento della resa energetica.

Anche in questo caso spetterebbe la maggiore detrazione.

Tuttavia, l'ulteriore beneficio del 110 per cento, in virtù dell'intervento trainato (la sostituzione degli infissi), non spetta nell'ipotesi in cui l'immobile sia utilizzato nell'esercizio di un'attività di impresa o professionale.

### *Caso 2: professionista con attività in immobile di categoria catastale A/2*

Si consideri ad esempio il caso di un professionista che esercita l'attività in un immobile classificato catastalmente come abitazione (A/2).

Tale circostanza, cioè la categoria catastale di tipo abitativo, è del tutto irrilevante al fine di fruire della detrazione. Infatti, l'art. 119, comma 1, lett. b) del [D.L. n. 34/2020](#) pone come unica condizione, per beneficiare della detrazione, l'utilizzo dell'immobile per finalità "private" e non nell'ambito dell'attività esercitata.

La norma, come detto, non prevede alcuna limitazione catastale in proposito se non per gli immobili di lusso, ma per un problema del tutto diverso rispetto a quello in esame.

E' dunque irrilevante che l'immobile sia accatastato come abitazione (classificazione di tipo A ad esclusione degli immobili A/10) oppure come ufficio (A/10).

Ciò che rileva è, come detto, l'utilizzo a "fini privati", ma l'Agenzia delle entrate è di diverso avviso e nella circolare ha affermato un'esclusione di tipo oggettivo, cioè collegata alla natura non residenziale dell'immobile in questione.

## **Gli immobili di lusso**

Un problema completamente diverso riguarda la qualificazione di immobili di lusso, quindi classificati catastalmente come A/1, A/8 e A/9, che non possono beneficiare della detrazione.

A tal proposito deve ragionevolmente ritenersi come la detrazione non possa essere negata per gli interventi sulle parti comuni dell'edificio qualora l'intervento sia stato effettuato dal condominio.

L'[Agenzia delle entrate](#) non ha preso in considerazione tale fattispecie, ma potrebbe escludere il beneficio della detrazione qualora più del cinquanta per cento della superficie dell'intero edificio sia costituito da immobili di lusso.

Potrebbe così essere adottato lo stesso criterio, previsto dalla circolare n. 24/E, che ha limitato la detrazione per gli immobili non residenziali qualora i lavori agevolati vengano effettuati dal condominio.

*Vuoi approfondire ancora? Ti invitiamo a leggere:*

[Superbonus 110%: i chiarimenti delle Entrate in audizione](#)

[Superbonus 110 per cento: le unità immobiliari funzionalmente indipendenti](#)

*A cura di Nicola Forte*

Mercoledì 7 ottobre 2020

## Fiscalità immobiliare: le novità del 2020

VIDEO-CORSO ACCREDITATO IN DIRETTA il 19/11/2020

ORE: 15:30 - 18:30

RELATORE: Nicola Forte



Argomenti del corso:

- **Interventi e agevolazioni** a sostegno del settore immobiliare (ad es. agevolazioni prima casa)
- Analisi delle **prospettive** per gli interventi 2021

Nel corso della diretta, inoltre, sarà possibile interagire con il relatore per **commentare o porre quesiti sull'argomento**.

**[SCOPRI DI PIU' >>>](#)**