

Superbonus 110%: i chiarimenti delle Entrate in audizione

di [Devis Nucibella](#)

Pubblicato il 7 Dicembre 2020

Il direttore dell'Agenzia delle Entrate in audizione presso la Commissione parlamentare di vigilanza sull'anagrafe tributaria ha illustrato il superbonus 110% per gli interventi di risparmio energetico.

Vediamo i chiarimenti forniti che possono essere utili alla gestione delle pratiche:

- la definizione di condominio;
- il problema delle non conformità edilizie
- la polizza assicurativa
- gli immobili di proprietà delle onlus

I nuovi chiarimenti dell'Agenzia Entrate in tema di Superbonus 110%

Condominio o edificio interamente di un unico proprietario

Tra i chiarimenti più importanti toccati dall'Agenzia delle Entrate c'è quello dove viene ribadita nuovamente l'**esclusione** dal Superbonus 110%:

- **dell'unico proprietario** (o comproprietari);
- di un **intero edificio** composto da più unità abitative

in quanto, pur in presenza di parti comuni, non è configurabile come condominio.



Sull'argomento puoi leggere:

[Immobili di lusso: detraibili le spese per interventi su parti comuni](#)

[Superbonus: non spetta su edificio composto da più unità immobiliari di unico proprietario](#)

[Superbonus 110%: esame dei limiti di spesa per i lavori in condominio](#)

Condominio tra i soggetti beneficiari

Il riferimento normativo al “condominio” (articolo 119, comma 9, lettera a, del [decreto- legge n. 34 del 2020](#)) comporta che il Superbonus:

- *spetti per gli interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio in condominio;*
- *siano esclusi quelli realizzati su edifici composti da più unità immobiliari di un unico proprietario o di comproprietari.*

Secondo l'Agenzia delle Entrate:

“La scelta del Legislatore di richiamare espressamente, tra i beneficiari del Superbonus, i “condomìni” non ha consentito di estendere a tale agevolazione la prassi consolidata, finora adottata in materia di Ecobonus, di Sismabonus, nonché di detrazioni spettanti per interventi di recupero del patrimonio edilizio, laddove è stato sostenuto che, per parti comuni, devono intendersi “in senso oggettivo” quelle riferibili a più unità immobiliari funzionalmente autonome, a prescindere dall'esistenza di una pluralità di proprietari e, dunque, dalla costituzione di un condominio nell'edificio (risoluzione n. 167 del 12 luglio 2007; circolare n. 121 dell'11 maggio 1998, paragrafo 2.6).

Le agevolazioni sopra citate, infatti, spettano anche all'unico proprietario (o ai comproprietari) dell'intero edificio per le spese relative agli interventi realizzati sulle suddette parti comuni”.

Definizione di condominio

Si ricorda che il “condominio” costituisce una particolare forma di comunione in cui coesiste la proprietà individuale dei singoli condòmini, costituita dall'appartamento o altre unità immobiliari accatastate separatamente (box, cantine, ecc.), e una comproprietà sui beni comuni dell'immobile.

Si tratta di una comunione forzosa, non soggetta a scioglimento, in cui il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose comuni, sottrarsi al sostenimento delle spese per la loro conservazione ed è comunque tenuto a parteciparvi in proporzione ai millesimi di proprietà.

Secondo l'Agenzia delle Entrate è pacifico che la nascita del condominio si determini automaticamente, senza che sia necessaria alcuna deliberazione, nel momento in cui:

- più soggetti costruiscono su un suolo comune;
- ovvero quando l'unico proprietario di un edificio ne ceda a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento, come chiarito dalla prassi in materia.

Ai fini della costituzione del condominio risulta irrilevante la mera detenzione degli immobili costituenti un edificio, essendo, invece, necessario avere riguardo alla proprietà degli stessi.

Ciò comporta in sostanza che:

- se l'unico proprietario di tutte le unità immobiliari di un edificio concede in locazione o in comodato tutte o alcune delle predette unità immobiliari a più soggetti (detentori), non si costituisce un condominio e di conseguenza non è possibile fruire del Superbonus;
- se le unità immobiliari di un edificio appartenenti a diversi proprietari sono concesse in locazione o in comodato ad un unico soggetto (detentore), restando ferma la costituzione del condominio, è possibile fruire del Superbonus.

Si evidenzia che tale interpretazione si pone in linea con le interpretazioni precedenti in particolare con quanto già affermato dall'Agenzia delle Entrate con la [circolare n. 24/2020](#) in relazione agli interventi effettuati su parti comuni non condominiali.

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento