

## Superbonus 110% ed edificio bifamiliare

di [Massimo Pipino](#)

Publicato il 27 Febbraio 2021

Nella Risposta al volo di oggi ci si chiede se il Superbonus fiscale del 110% non si possa estendere in via interpretativa ai detentori di tutte le unità immobiliari di un edificio bifamiliare, o plurifamiliare, nel caso in cui tale detenzione esclusiva non possa dar luogo alla costituzione del condominio.



### DOMANDA

*Un contribuente avanza il seguente quesito: il “Superbonus fiscale del 110%” non si può estendere in via interpretativa ai detentori di tutte le unità immobiliari di un edificio bifamiliare, o plurifamiliare, nel caso in cui tale detenzione esclusiva non possa dar luogo alla costituzione del condominio?*

### RISPOSTA

Il riferimento normativo al “condominio” (ai sensi dell’articolo 119, comma 9, lettera a, del [Decreto Legge n. 34 del 2020](#)) comporta che il cosiddetto “Superbonus fiscale del 110%” spetti per gli interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio in condominio e che, invece, siano esclusi quelli realizzati su edifici composti da più unità immobiliari di un unico proprietario o di comproprietari.

**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".**

*Sull'argomento segnaliamo anche i seguenti interventi:*

[Legge di Bilancio 2021: il superbonus per lavori effettuati su immobili senza il condominio](#)

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

[Ecobonus del 110%: la detrazione delle spese sostenute dal condominio](#)

A cura di Massimo Pipino

Sabato 27 febbraio 2021