

La costituzione di un condominio minimo può consentire di accedere al Superbonus 110%

di [Vincenzo D'Andò](#)

Publicato il 19 Marzo 2021

Nel presupposto che le caratteristiche strutturali di due edifici consentano la nascita di un "condominio minimo", si potrà accedere al Superbonus per gli interventi realizzati sulle parti comuni.

Un altro paio di chiarimenti molto interessanti dall'Agenzia Entrate; il problema è che tutti i giorni ne arrivano di nuovi e per gli operatori è difficilissimo districarsi in questo meandro di norme e interpretazioni... e come noto se poi si sbaglia sono guai.

Gli aggiornamenti questa volta si riferiscono ad interventi realizzati sulle parti comuni di un

condominio minimo e sulla valorizzazione della

situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante dagli stessi ai fini dell'applicazione delle previste detrazioni.

Vediamo meglio: Superbonus - interventi di ristrutturazione per la riduzione del rischio sismico e di efficientamento energetico realizzati su un **condominio minimo** (composto da due edifici) - Articolo 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 ([decreto Rilancio](#)).



L'Agenzia delle entrate ha esaminato una interessante richiesta di un contribuente, avente ad oggetto il condominio minimo

Nel caso di specie, in mancanza del titolo edilizio, non ancora richiesto al Comune competente, solo laddove l'intervento di demolizione e ricostruzione rientri tra quello di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. n. 380 del 2001, e tale circostanza risulti dal titolo amministrativo, e vengano effettuati degli interventi di riduzione del rischio sismico rientranti nel Superbonus, l'Istante potrà fruire delle agevolazioni, nei limiti di spesa previsti per ciascun intervento, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla normativa e fermo restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto (aspetti non oggetto della presente istanza di interpello).

In particolare, con riferimento ai limiti di spesa, come già precisato, **va valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante al termine degli stessi.**

Nel presupposto che le caratteristiche strutturali dei due edifici (quali: il tetto dell'edificio B sostenuto dal muro portante in comune con l'edificio (A), le fognature e canali scarico in comune, le fondazioni in comune), consentano la nascita di un **condominio minimo**, l'Istante potrà accedere al Superbonus per gli interventi realizzati sulle parti comuni.

In tal caso il limite massimo di spesa ammesso deve essere moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio (6 unità complessive, comprese le pertinenze), valorizzando la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante al termine degli stessi.

In merito agli interventi trainati

Per gli [interventi trainati](#) sulle singole unità immobiliari, invece, il Superbonus spetta per le spese sostenute per interventi realizzati su un massimo di due unità immobiliari.

Al fine di beneficiare del Superbonus per detti interventi **non è necessario richiedere un apposito codice fiscale per il condominio minimo** tuttavia, nel caso in cui lo stesso sia stato richiesto, ai fini della fruizione del beneficio, può essere utilizzato il codice fiscale del condomino che è tenuto ad effettuare i connessi adempimenti.

Infine, considerato che ogni singolo condòmino usufruisce della detrazione per i lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici, in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli

articoli 1123 e seguenti del codice civile, ciascun condomino, potrà fruire dell'articolo 121 del decreto Rilancio, dell'opzione per la cessione del credito di imposta, secondo i criteri sopra precisati, i cui adempimenti sono disciplinati dai citati provvedimenti del direttore dell'Agenzia delle 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020 e 12 ottobre 2020, prot. n. 326047.

Si tratta della [risposta n. 196 del 18 marzo 2021 dell'Agenzia delle entrate](#)

NdR: Potrebbe interessarti anche...

[Superbonus 110%: il caso del condomino moroso – Risposta al volo](#)

A cura di Vincenzo D'Andò

Venerdì 19 Marzo 2021

Informazioni tratte dal [Diario Quotidiano di Commercialista Telematico](#)