# Superbonus 110%: le diverse scelte rendono massima l'agevolazione

di Nicola Forte

**Pubblicato il 7 Aprile 2021**

L'agevolazione del superbonus 110% lascia ancora tanti dubbi agli interpreti: in questo articolo vediamo come le diverse scelte possono massimizzare il beneficio fiscale, puntando il mouse sul caso del contribuente proprietario di due immobili.

## Superbonus 110%: i limiti

L'articolo 119 del D.L. n. 34/2020, che disciplina il c.d. Superbonus, prevede alcuni limiti alla possibilità di fruire della detrazione del 110 per cento.

Alcuni di questi sono stati indicati dall'Agenzia delle entrate in via interpretativa.

Ad esempio, ad eccezione degli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici, non è possibile fruire del beneficio fiscale con riferimento agli interventi sulle unità immobiliari non aventi classificazione catastale di tipo abitativo.

Ulteriori limiti sono di tipo quantitativo e sono indicati dalla disposizione citata.

In particolare, il comma 10 prevede che:

> *"Le persone fisiche di cui al comma 9, lettere a) e b), possono beneficiare della detrazione di cui ai comi da 1 a 3 per gli interventi realizzati sul numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio".*


Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

La su indicata limitazione impone ai soggetti che effettueranno gli interventi agevolati la valutazione nella scelta dei lavori che consentiranno di massimizzare il beneficio.

## Il caso del soggetto proprietario di due immobili

Si consideri ad esempio il caso in cui lo stesso soggetto sia proprietario di due immobili.

Il primo è un edificio composto da tre unità immobiliari non indipendenti.

Il secondo è costituita da una casa padronale, quindi da un'abitazione unifamiliare.

Sarà possibile fruire della detrazione del 110 per cento per gli interventi di isolamento termico effettuati sull'edificio composto dalle tre unità abitative.

Infatti, trova applicazione la nuova disposizione approvata dalla legge di Bilancio 2021.

E' irrilevante la mancanza del condominio essendo la proprietà dell'edificio nelle *"mani"* di un unico soggetto.

Infatti, il testo novellato dell'art. 119, comma 1, lett. a) consente, anche in tale ipotesi, di fruire della detrazione del 110 per cento, a condizione che l'edificio sia composto da due a quattro unità immobiliari.

Troveranno applicazione gli stessi limiti previsti per il condominio.

Il limite di spesa previsto per il cappotto termico di 40.000 euro dovrà essere moltiplicato per il numero di unità immobiliari facenti parte dell'edificio.

Conseguentemente, il massimale dell'esempio sarà pari a 120.000 euro.

Sarà possibile fruire della detrazione del 110 per cento anche per i lavori trainati, ma solo per due unità immobiliari.


*Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com*
*Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D*

Infatti, la sostituzione degli infissi effettuata all'interno delle due abitazioni non può essere considerata quale intervento sulle parti comuni dell'edificio.

Pertanto, laddove gli infissi fossero sostituiti anche all'interno della terza unità immobiliare, in tale ipotesi, avendo esaurito il plafond delle due abitazioni, la detrazione potrà essere fatta valere nella misura ordinaria del 50 per cento.

**Questa scelta determinerà anche l'impossibilità di fruire della detrazione del 110 per cento sull'immobile unifamiliare padronale.**

Infatti, l'immobile unifamiliare non ha parti comuni ad altre unità.

Pertanto, avendo già *"consumato"* il massimale degli interventi (trainati) effettuati sulle due unità abitative poste all'interno dell'altro edificio, anche il cappotto termico dell'immobile unifamiliare, non attribuirà il diritto a fruire della detrazione del 110 per cento.

In tal caso, come detto, **potrebbe essere più conveniente, effettuare una scelta diversa**.

Ad esempio, si potrebbe procedere effettuando l'intervento di isolamento termico sull'edificio composto da tre unità immobiliari.

Si tratterebbe, in questo caso, di un lavoro sulle parti comuni e quindi consentito senza limitazioni.

Inoltre, si potrebbe decidere di far valere la detrazione del 110 per cento sugli infissi limitatamente ad una delle tre abitazioni.

Nelle altre due per la sostituzione sarebbe applicata la detrazione del 50 per cento.

In tale ipotesi, la persona fisica avrebbe capienza per effettuare l'intervento trainante (il cappotto) e trainato, sull'immobile unifamiliare.

In buona sostanza, gli interventi effettuati sulle parti non considerate comuni riguarderebbero una sola abitazione, posta all'interno dell'edificio formato da tre unità abitative, e i lavori effettuati sull'edificio unifamiliare.

Il vantaggio risulterebbe così massimizzato in quanto in tale ipotesi la detrazione del 110 per cento, limitata a due sole unità, potrebbe essere applicata anche al cappotto termico dell'immobile unifamiliare,


*Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com*
*Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D*

il cui tetto di spesa è di 50.000 euro e, naturalmente, alla sostituzione degli infissi.

*NdR: Potrebbe interessarti anche...*

*Superbonus 110%: esame dei limiti di spesa per i lavori in condominio*

*Superbonus 110%: quali sono i limiti di spesa per lavori trainanti e trainati eseguiti congiuntamente?*

*Ecobonus del 110%: la detrazione delle spese sostenute dal condominio*

*A cura di Nicola Forte*

Mercoledì 7 aprile 2021


*Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com*
*Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D*