



Con la legge di conversione del DL 34/2020. Scomparso il requisito di «abitazione principale» il superbonus con interventi trainanti si applica anche alle seconde case

## L'agevolazione per condòmini e contribuenti «persone fisiche»

Luca De Stefani

Segue delle modifiche introdotte dalla conversione in legge del decreto Rilancio, oltre ai condòmini, l'altra grande categoria di beneficiari del super bonus del 110% per l'ecobonus, le misure antisismiche «speciali», i pannelli fotovoltaici e le colonnine di ricarica dei veicoli elettrici, è costituita dalle «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliare» (articolo 119, comma 9, lettera b e 15-bis del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34).

Anche in questo caso (come per i «condòmini», si veda «Il Sole 24 Ore» dell'8 luglio 2020), queste «unità immobiliari» possono essere di qualunque tipologia (tranne le categorie catastali A/1, A/8 e A/9). Quindi, possono essere abitazioni secondarie, uffici, negozi o capannoni (singolarmente accatastati o facenti parte di condòmini), ma devono essere sempre possedute da contribuenti «persone fisiche» (non imprenditori o professionisti).

**Solo «due unità immobiliari»**  
Solo per l'ecobonus, comprensivo dei nuovi interventi «trainanti», il super bonus del 110% potrà spettare per gli interventi realizzati su un «numero massimo di due unità immobiliari». Questa limitazione si applicherà indirettamente anche per la detrazione

### Il quadro delle opportunità

A cura di **Giorgio Gavelli**

FATTISPECIE	UTILIZZATORE DEL BONUS FISCALE	DURATA	UTILIZZO	POSSIBILITÀ DI COMPENSAZIONE	POSSIBILITÀ DI ULTERIORE CESSIONE	VISTO DI CONFORMITÀ	ASSEVERAZIONE	RIPORTO/RIMBORSO
<b>Detrazione</b>	Beneficiario originario (*)	- 5 anni se 110% - 5 anni se "sisma bonus" - 10 anni se ristrutturazione o ecobonus	In dichiarazione	Solo per i terzi cessionari (**) (v. sotto)	Su opzione (v. sotto)	Solo se Mod. 730	Requisiti: se richiesta dall'intervento. Congruità spese: No	No
<b>Compensazione del corrispondente credito</b>	Solo terzi cessionari (**)	Come sopra (eventuali rate residue)	Mod. F24	Si (lo si fa per questo)	Si	Si (**)	Si (**)	No
<b>Sconto sul corrispettivo</b>	Fornitore	Come sopra	Mod. F24	Si (**)	Si	Si (primo beneficiario)	Si sempre, primo beneficiario	No
<b>Trasformazione in credito e cessione</b>	Acquirente del credito	Come sopra	Mod. F24	Si (**)	Non precisato (dopo prima cessione)	Si (primo beneficiario)	Si sempre, primo beneficiario	No

(\*) Eventualmente pro quota millesimale. (\*\*) Secondo la relazione accompagnatoria alla legge di conversione, la trasformazione della detrazione in credito di imposta opera solo all'atto della cessione ad altri soggetti, il che dovrebbe significare che la compensazione non è ammessa da parte del contribuente che ha diritto alla detrazione ma solo ai cessionari di quest'ultimo o, si ritiene, ai fornitori che hanno operato lo sconto in fattura.

**Per gli interventi antisismici non vale il limite delle due case oltre agli interventi su parti comuni**

del 110% sulle colonnine di ricarica dei veicoli elettrici, in quanto queste ultime saranno agevolate al 110% solo se installate «congiuntamente ad almeno uno» dei nuovi interventi «trainanti», per i quali si applicherà, come detto, la limitazione del «numero massimo di due unità immobiliari». Per il 110% sull'ecobonus e sulle colonnine, quindi, saranno agevolati i lavori eseguiti da contribuenti «persone fisiche» (non imprenditori o professionisti) solo per «due unità immobiliari», non A/1, A/8 e A/9.

Questa limitazione numerica, invece, non si applicherà per il

superbonus del 110%:

- sugli interventi antisismici e sull'installazione di impianti solari fotovoltaici e di sistemi di accumulo; pertanto, le «persone fisiche» (oltre che i condòmini e gli altri particolari soggetti dell'articolo 119, comma 9, del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34), possono beneficiare del superbonus del 110% sulle misure antisismiche «speciali» anche su più di due «costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive», ubicate nelle zone sismiche 1, 2 e 3. Questo bonus spetta, indipendentemente dall'effettuazione di uno degli interventi

«trainanti» del comma 1 dell'articolo 119, DL 34/2020.

- Una volta effettuato l'intervento antisismico «speciale» agevolato al 110%, è possibile beneficiare del superbonus del 110% anche per i pannelli fotovoltaici e i sistemi di accumulo;
- sugli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio; pertanto, se una persona fisica possiede più di due unità immobiliari di un unico edificio, potrà beneficiare della detrazione del 110% per gli «interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio» (anche se non condominiali, cioè se la persona fisica è l'unico proprietario

dell'intero edificio, quindi, in assenza di un «condominio»).

### Professionisti e le imprese

I professionisti e le imprese sono esclusi da qualunque detrazione Irpef o Ires del 110% (ad esempio, su uffici, negozi o fabbricati produttivi), tranne nei casi in cui siano condòmini e limitatamente ai lavori sulle parti comuni condominiali (e anche non condominiali, solo se sarà confermata l'estensione alle parti comuni di edifici, con più unità, dello stesso proprietario, si veda Il Sole 24 Ore dell'8 luglio 2020).