

I soggetti ammessi all'agevolazione

Non solo proprietari: il superbonus è riconosciuto anche a inquilini, usufruttuari e comodatari ma il limite di spesa è complessivo e si calcola sul singolo immobile

Il popolo del 110%: chi accede e chi no

Luca De Stefani

Accesso ad ampio spettro al superbonus del 110 per cento. L'agevolazione, infatti, è riconosciuta, oltre che ai proprietari, anche a tutti i detentori a qualsiasi titolo dell'immobile (inquilini, usufruttuari, comodatari, eccetera), come avviene per le altre detrazioni sui lavori di ristrutturazione.

Senza contare che la limitazione del bonus a un massimo di due unità immobiliari può essere indirettamente superata coinvolgendo nel sostenimento delle spese gli altri possessori o detentori delle unità immobiliari. Ad esempio, se un intero palazzo composto da 4 unità è in usufrutto al padre e in nuda proprietà al figlio, due unità immobiliari potranno essere ristrutturate da uno di loro, e le altre due dall'altro.

Il perimetro soggettivo

Il superbonus del 110% riguarda solo gli interventi effettuati:

- dai condomini;
- dalle persone fisiche (al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su singole unità immobiliari) solo per un «numero massimo di due unità immobiliari»;
- dagli Iacp (Istituti autonomi case popolari);
- dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa;
- dalle Onlus, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale;
- dalle associazioni e società sportive dilettantistiche (solo per gli spogliatoi).

Oltre ai condomini, quindi, i principali beneficiari dell'agevolazione sono le persone fisiche. I professionisti sono ammessi solo per gli immobili detenuti a uso privato, non anche per gli studi in cui esercitano l'attività. Va verificato, quindi, come è stato acquistato o come si detiene l'immobile: se a titolo personale o meno.

Come per i condomini, anche per le persone fisiche le unità immobiliari possono essere di qualunque tipologia (escluse le categorie catastali A/1, A/8 e A/9): abitazioni anche secondarie, uffici, negozi o capannoni (singolarmente accatastati o facenti parte di condomini), purché siano sempre di contribuenti persone fisiche (al di fuori dell'ambito imprenditoriale o professionale).

Il possesso o la detenzione

Tra i potenziali aventi diritto alla detrazione, rientrano, come ha confermato anche la guida delle Entrate, il nudo proprietario dell'immobile, i titolari di un diritto reale di godimento sull'immobile (come l'uso, l'usufrutto o l'abitazione), di un diritto personale di godimento (come l'inquilino nella locazione o il comodatario nel contratto di comodato) o di una concessione demaniale; così come il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dei lavori, che ha sostenuto le relative spese. In questo caso la convivenza nell'abitazione interessata deve esistere già quando iniziano i lavori o prima, nel momento in cui si sostengono le spese detraibili (risposta n. 215 dell'agenzia delle Entrate, 14 luglio 2020).

Se su una stessa unità immobiliare vi sono più potenziali soggetti ammessi al bonus (si pensi al caso del nudo proprietario e dell'usufruttuario), il limite della spesa massima agevolata resta unico e va suddiviso tra coloro che hanno diritto alla detrazione (circolare 28/E/2006), in relazione alle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico (circolare 19/E/2020 dell'8 luglio).

© RIPRODUZIONE RISERVATA



I lavori ammessi. Anche la coibentazione del tetto può contribuire al miglioramento della classe energetica dell'edificio necessaria per il bonus del 110%

DOMANDE



RISPOSTE

REGIME FORFETTARIO

❶ **Un contribuente in regime forfettario può accedere al beneficio dell'ecobonus del 110% con cessione del credito?**

❶ La risposta è positiva. Il contribuente, anche in regime forfettario, può usufruire del superbonus del 110%, a condizione che operi sull'unità immobiliare interessata dagli interventi trainanti di cui all'articolo 119, comma 1, del Dl 34/2020 al di fuori dell'esercizio di impresa, arte e professione. Non esistono preclusioni, nei confronti delle persone fisiche in regime forfettario, per la cessione del credito corrispondente alla detrazione (detrazione che - se il reddito posseduto fosse soltanto quello derivante dal regime forfettario - andrebbe peraltro persa, per effetto dell'imposta sostitutiva).

Alessandro Borgoglio

INCAPIENZA

❷ **Il contribuente deve sempre avere una capienza Irpef tale che nel quinquennio si possa godere interamente della detrazione, oppure è comunque possibile sempre la trasformazione della detrazione in credito d'imposta a prescindere dalla capienza che il contribuente ha?**

❷ Nelle disposizioni sulla

detrazione del superbonus del 110% (Dl 34/2020) non figurano più i medesimi vincoli soggettivi (capienza del cedente, qualifica del cessionario) ed oggettivi (natura degli interventi), già introdotti dal Dl 63/2013 circa la possibilità di trasformare la detrazione in credito d'imposta cedibile o con uno sconto in fattura. Pertanto le scelte alternative al nuovo beneficio fiscale sono liberamente opzionabili da parte del contribuente.

Attilio Calvano e Alfredo Calvano

COMODATARIO

❸ **Ho acquistato un appartamento e l'ho intestato alle mie figlie che vi risiedono per motivi di studio. Con mia moglie ci siamo tenuti una stanza in comodato d'uso a vita. Posso usufruire dell'ecobonus al 110%, pur non essendo residente ma in quanto comodatario o anche solo perché le mie figlie sono fiscalmente a mio carico?**

❸ La risposta è positiva alla luce della prassi pregressa dell'agenzia delle Entrate in materia di agevolazioni per interventi di riqualificazione energetica, atteso che tra le persone fisiche che possono fruire dell'agevolazione vi sono anche coloro che detengono l'immobile in comodato, come indicato

nella guida delle Entrate sul risparmio energetico, aggiornata a marzo 2019.

Alessandro Borgoglio

LOCATARIO

❹ **In relazione al superbonus al 110% il locatario di un appartamento all'interno di uno stabile interamente detenuto da unico proprietario (società semplice) può accedere alla procedura, anche se non si tratti di condominio? Sono previsti iter o limitazioni?**

❹ Il superbonus del 110% (articolo 119 e 121 del Dl 34/2020), si applica secondo le stesse modalità previste per la detrazione per le ristrutturazioni edilizie (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986), cioè anche in favore del detentore del fabbricato diverso dal proprietario che sostiene le spese dietro consenso espresso del proprietario e, in particolare, in favore del locatario o comodatario in presenza di contratto registrato. Anche in tal caso il locatario può optare per la cessione del corrispondente credito di imposta o per lo sconto in fattura. Ovviamente il superbonus si applica solo se si è in presenza di condominio: almeno due unità immobiliari distintamente accatastate non

come pertinenze ovvero per abitazione unifamiliare destinata ad abitazione principale nel caso di specie del locatario.

Marco Zandonà

NUDO PROPRIETARIO

❺ **È possibile usufruire del superbonus del 110% per un immobile di cui ho la nuda proprietà e mia madre l'usufrutto? I lavori devo farli a nome mio o di mia madre?**

❺ La risposta è affermativa. Per quanto non diversamente disciplinato anche in relazione a tutti gli interventi attivabili con il 110% si applicano le regole ordinarie previste per la detrazione del 50% per le ristrutturazioni edilizie. La detrazione, lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta, sono riconosciute anche al nudo proprietario. Trattandosi di interventi quale capetto dell'edificio o sostituzione dell'impianto di riscaldamento o interventi antisismici, se l'immobile è in un condominio l'importo del bonus è correlato alla tabella millesimale e l'attestazione dell'amministratore deve indicare che le spese sono interamente sostenute dal nudo proprietario.

Marco Zandonà

© RIPRODUZIONE RISERVATA