

# Proprietario unico persona fisica ammesso al superbonus

## DECRETO RILANCIO

L'estensione alle seconde case potrebbe coinvolgere anche gli appartamenti

Si aspettano chiarimenti su imprese e professionisti proprietari di interi edifici

### Luca De Stefani

Le «persone fisiche» potranno beneficiare del superbonus del 110% sul risparmio energetico «qualificato», comprensivo dei nuovi interventi «trainanti» (e indirettamente delle colonnine di ricarica), solo «per gli interventi realizzati sul numero massimo di due unità immobiliari» (oltre che per quelli sulle parti comuni). Questa limitazione, che sta per essere introdotta dalla conversione in legge del decreto Rilancio, non vale, però, per il superbonus del 110% sugli interventi antisismici, sulle installazioni di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo e sugli «interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio».

### Condomini

Tra i soggetti che possono effettuare gli interventi a cui spetta il superbonus del 110%, il decreto Rilancio cita i «condomini», pertanto, i beneficiari finali del bonus sono i «condomini», ai quali viene ripartita la detrazione, in base ai millesimi, relativamente alle spese sulle parti comuni condominiali.

Non vi sono requisiti particolari per i condomini, i quali possono essere, ad esempio, persone fisiche, professionisti e imprese (anche società di persone o capitali). Non rileva neanche la tipologia di unità immobiliari che compongono l'edificio condominiale (abitazioni, uffici, ne-

gozi eccetera) e non è necessario che queste unità siano adibite ad «abitazione principale» dei condomini.

### Unico proprietario

Si ha un «condominio», sul piano giuridico, quando, in un edificio con più unità immobiliari, più soggetti sono ciascuno proprietario di parte delle suddette unità. In questo ambito, dovrà essere chiarito se possano essere agevolati anche i lavori sulle parti comuni di un edificio composto da «più unità immobiliari funzionalmente autonome», di un unico proprietario (pertanto, senza «condominio»), in coerenza con le risposte 22 maggio 2020, n. 137 e 139 e 22 luglio 2019, n. 293, che hanno concesso l'agevolazione sugli interventi su parti comuni non condominiali, anche per la detrazione sugli interventi finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica (articolo 14, comma 2-quater.1, del Dl 63/2013), anche se la relativa norma la limitava ai lavori «su parti comuni

## IL CHIARIMENTO

### 1. La risposta delle Entrate

Nonostante l'articolo 14, comma 2-quater.1, del Dl 63/2013 agevoli interventi congiunti solo se effettuati su «parti comuni di edifici condominiali», l'agenzia delle Entrate ha recentemente chiarito la perplessità circa la possibilità di fruire della detrazione, pur in assenza di un effettivo condominio, osservando che «per parti comuni si intendono quelle riferibili a più unità immobiliari funzionalmente autonome, a prescindere dall'esistenza di una pluralità di proprietari»

di edifici condominiali».

Se ciò fosse confermato anche per il superbonus del 110%, sarebbero agevolati, come condomini, almeno per i lavori sulle parti comuni dell'edificio, per esempio, anche i professionisti e le imprese che possiedono interi edifici con più unità immobiliari (fattispecie altrimenti non agevolata). In questo caso, questi soggetti sarebbero considerati, ai fini della detrazione, come dei condomini, per i quali la norma agevolativa non pone limitazioni soggettive, a differenza di quanto detto per le persone fisiche nell'articolo 119, comma 9, lettera b) (sono escluse, se imprese e professionisti) e nel comma 10 (agevolate solo «due unità immobiliari»), del Dl 19 maggio 2020, n. 34.

### Comunione

Questo chiarimento avrebbe conseguenze anche nei casi in cui due o più imprese o professionisti siano proprietari, per quote indivise, dell'intero stabile (comproprietari). In questi casi, infatti, non si è in presenza di un condominio, ma di una comunione, pertanto, è necessario il suddetto chiarimento per considerare questi comproprietari, ai fini della detrazione, dei condomini.

### Proprietà dell'intero edificio

L'assimilazione fiscale al condominio anche degli edifici con più unità immobiliari (anche più di due) di un unico proprietario non comporta particolari conseguenze, invece, per l'unica persona fisica (non impresa o professionista) proprietaria dell'intero edificio, in quanto questa, come «persona fisica», può beneficiare del superbonus del 110%, sulle parti comuni dell'edificio, per l'«isolamento termico» e la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, meglio descritti nell'articolo 119, comma 1, lettera a) e b), del Dl 34/2020.

## LE INIZIATIVE

### Sabato sul Sole quattro pagine con le novità del 110%

Sabato 11 luglio con Il Sole 24 Ore sarà in edicola un inserto estraibile di quattro pagine dedicato alle novità che sono state introdotte per il superbonus del 110% a seguito della conversione del decreto legge rilancio.

L'inserto, che rientra nella serie «Le sintesi del Sole», si propone come obiettivo di mettere in rilievo in modo agile i

lettori potranno inviare i quesiti scegliendo tra cinque argomenti: condominio, imprese e professionisti, seconde case abitazione singola, questioni tecniche.

L'invio delle domande sarà possibile fino alle 14 di martedì 10 luglio accedendo al sito [www.ilssole24ore.com/forum](http://www.ilssole24ore.com/forum). Le risposte saranno pubblicate online e sul quotidiano, dal giorno verrà dedicato spazio approfondimenti degli esperti Sole 24 Ore.

Lunedì 13 luglio, poi, alle 10,00 su piattaforma Zoom organizzato da Il Sole 24 Ore Privacy and Legal Advice, LineaSicura, Homeero Bull

Amministratore Protetto con patrocinio dell'Anspil (Associazione Nazionale Sicurezza e Prevenzione Immobiliare e Infrastrutture) terrà un webinar su «Superbonus 110% - Le responsabilità dell'amministratore committente». I relatori saranno Livio Corso, Carlo Pilder, B. Lerda, Nicola Ricci, Federico Massoli. Lo scopo dell'evento è quello di sensibilizzare gli amministratori verso le responsabilità che avranno qualità di committenti durante i prossimi lavori in occasione del superbonus 110% e suggerire le soluzioni da adottare per evitare di incorrere in gravi inadempimenti.

[www.ilssole24ore.com/forum](http://www.ilssole24ore.com/forum)  
Per inviare le domande agli



### A CONTATTO CON I LETTORI

Da ieri possibile inviare i quesiti al forum con gli esperti dedicato all'agevolazione

principi fondamentali dell'agevolazione oltre alle modifiche che sono state introdotte negli ultimi giorni.

Il tutto attraverso un sistema di schematizzazioni e di tabelle in grado di aiutare a muoversi fra interventi «trainanti», interventi «trainati», mappa dei beneficiari e modalità di cessione dello sconto fiscale.

Ma questa rappresenta solo una delle molteplici iniziative messe in campo dal Sole 24 Ore per guidare i propri lettori alla scoperta del bonus. Da ieri alle 14, infatti, è aperto lo «Sportello 110%», il Forum online con i lettori dedicato al superbonus per l'efficiamento energetico e la messa in sicurezza antisismica. I

© RIPRODUZIONE RISERVATA