

# Superbonus, il comodato depotenzia il tetto di due unità

## AGEVOLAZIONI

Una risposta delle Entrate analizza il vincolo di applicazione del 110%

Sconto per il detentore anche se il proprietario ha consumato il suo plafond

Luca De Stefani

La limitazione a un «numero massimo di due unità immobiliari», prevista per le persone fisiche che desiderano beneficiare del superbonus del 110% può essere indirettamente superata, coinvolgendo nel sostenimento delle spese relative agli interventi agevolati gli altri possessori o detentori delle unità immobiliari.

E questa detenzione può manifestarsi, semplicemente, anche tramite la stipula e la registrazione di un contratto di comodato prima dell'inizio dei lavori (si veda su questo

«Il Sole 24 Ore» del 27 luglio scorso).

La conferma di questa indicazione è contenuta in una risposta alle FAQ pubblicata dall'agenzia delle Entrate sul proprio sito, secondo la quale «una persona fisica che detiene l'unità immobiliare in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, può fruire» del superbonus al 110%, «nel rispetto di ogni altro requisito richiesto dalle norme agevolative», a «prescindere dal fatto che il proprietario dell'immobile abbia o meno fruito» del superbonus per «interventi effettuate su altre due unità immobiliari».

Un altro esempio potrebbe essere quello di quattro unità immobiliari (che costituiscono quattro separati edifici) che siano in usufrutto al padre e in nuda proprietà al figlio. In questo caso, due unità potranno essere ristrutturate, con il superbonus del 110%, da uno dei due, mentre le altre due dall'altro.

La limitazione delle «due unità immobiliari» residenziali (anche se fanno parte di un condominio), pur-

ché non siano in categoria catastale A/1, A/8 e A/9, riguarda solo le persone fisiche che beneficiano della detrazione del 110% per gli interventi effettuati direttamente, ad esempio, sui propri appartamenti o su edifici unifamiliari. Lo stesso limite non riguarda, invece, i condò-



**GLI EFFETTI**  
La risposta dell'agenzia dà più flessibilità nell'applicazione dell'incentivo al risparmio green

mini per «gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio», neanche se sono persone fisiche. Sulle parti comuni, quindi, si può intervenire senza questo tipo di vincoli.

La limitazione delle due unità immobiliari, inoltre, riguarda solo l'ecobonus, comprensivo dei nuovi interventi trainanti, oltre che, indirettamente le colonnine di ricarica dei veicoli elettrici, perché queste

ultime sono 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». La limitazione, invece, non riguarda il sismabonus al 110% e il fotovoltaico, se trainato dal sismabonus.

Come avviene per l'ecobonus, tutti gli interventi trainati o trainanti al 110% devono essere eseguiti su «edifici esistenti, su parti di edifici esistenti o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, anche rurali» (per il 110%, che non siano accatastate nelle categorie A/1, A/8 e A/9), «posseduti o detenuti» (articolo 4, comma 1 del emanando decreto del Mise 6 agosto 2020), in base ad un titolo idoneo.

E sicuramente il contratto di comodato, secondo quanto ha confermato l'agenzia delle Entrate con la sua risposta, consente la detenzione regolare dell'unità immobiliare.