

# Tetto di due unità, diritti reali e spese: ecco chi può avere il superbonus

Luca De Stefani

Non contano solo i paletti relativi agli immobili. Per beneficiare del superbonus del 110%, oltre a prestare attenzione alla corretta tipologia di unità su cui andranno effettuati i lavori, che per l'agenzia delle Entrate devono essere residenziali (si veda anche «Il Sole 24 Ore» del 18 settembre), va prestata particolare attenzione anche alle caratteristiche del contribuente che sostiene la spesa agevolata.

Tra i limiti delle due unità, titolo idoneo al possesso del bene e altri requisiti, sono molti gli elementi che andranno considerati prima di avviare gli interventi di ristrutturazione.

## Detrazioni ordinarie

Le detrazioni Irpef e Ires standard ancora attive (non il superbonus del 110% introdotto dal decreto Rilancio) si applicano: quanto all'ecobonus a tutti i contribuenti (persone fisiche, professionisti, imprese e società, anche di capitali) e su tutti gli immobili (anche quelli merce, in base alla risoluzione 25 giugno 2020, n. 34); per l'antisismico si applicano a tutti i contribuenti e sulle «costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive»; per il fotovoltaico, si applicano ai soggetti Irpef (comprese le società di persone) e sulle abitazioni; infine, per le colonnine a tutti i contribuenti e su tutte le tipologie di immobili.

## I confini del superbonus

Per beneficiare del superbonus del 110%, invece, è necessario rispettare anche le condizioni soggettive indicate nei commi 9 e 10 dell'articolo 119 del D.l.n. 34/2020. Nello specifico, 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 unità immobiliari, ma solo per il risparmio energetico qualificato, comprensivo dei nuovi interventi «trainanti» (e indirettamente delle colonnine di ricarica), solo per un «numero massimo di due unità immobiliari»; questa limitazione non si applica «per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio»;
- dagli Iacp (Istituti autonomi case popolari) o dagli enti con le stesse finalità sociali degli Iacp;
- dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa;
- dalle Onlus, dalle organizzazioni di volontariato e dalle associazioni di promozione sociale;
- dalle associazioni e società sportive dilettantistiche, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

## Possesso o detenzione

Questi soggetti agevolati con il superbonus del 110% devono sostenere la relativa spesa e devono possedere o detenere (circolare 31 maggio 2007, n. 36/E, paragrafo 1 e articolo

scheda in pagina, possono essere ad esempio il proprietario, il nudo proprietario, il titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile (uso, usufrutto, abitazione o superficie), il titolare di un diritto personale di godimento (inquilino, comodatario e l'utilizzatore di un contratto di leasing) o il familiare convivente (si veda l'altro articolo in pagina).

## Il limite di due unità

La limitazione ad un «numero massimo di due unità immobiliari», prevista per le persone fisiche che desiderano beneficiare del superbonus del 110% per l'ecobonus e le colonnine di ricarica dei veicoli elettrici, può essere indirettamente superata, coinvolgendo nel sostenimento delle spese relative agli interventi agevolati gli altri possessori o detentori delle unità immobiliari (si veda Il Sole 24 Ore del 27 luglio 2020).

Ad esempio, se quattro unità immobiliari (che costituiscono 4 separati edifici) sono in usufrutto al padre e in nuda proprietà al figlio, due unità potranno essere ristrutturate, con il superbonus del 110%, da uno dei due, mentre le altre due dall'altro.

Inoltre, se una persona fisica detiene l'unità immobiliare in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, può fruire del superbonus, 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 effettuati su altre due unità immobiliari» (risposta alle FAQ pubblicate dall'agenzia delle Entrate nel proprio sito internet).

## I limiti di spesa

Se su una stessa unità immobiliare vi sono più potenziali soggetti ammessi al bonus (come, ad esempio, il nudo proprietario e l'usufruttuario), il limite della spesa massima agevolata non va moltiplicato per il numero dei potenziali soggetti agevolati, in quanto, dal 1° ottobre 2006, il limite di spesa è fissato espressamente nella sua misura massima e complessiva in relazione all'immobile e va suddiviso tra i soggetti che hanno diritto alla detrazione (circolare dell'agenzia delle Entrate 4 agosto 2006, n. 28/E).

Questo diritto deriva dal fatto di aver sostenuto le spese agevolate, cioè in ragione dell'onere da ciascuno effettivamente sostenuto e documentato (circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, al paragrafo 4). In altre parole, il limite massimo di spesa ammessa alla detrazione è riferito alla singola unità immobiliare sulla quale sono stati effettuati gli interventi edili e non anche alla persona fisica.

Pertanto, in caso di più soggetti aventi diritto alla detrazione (come il comproprietario), questo limite deve essere ripartito tra gli stessi per ciascun periodo d'imposta in relazione alle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico (circolare 8



**L'appuntamento.** Continuano gli approfondimenti che due volte alla settimana (il martedì e il venerdì) sono dedicati al superbonus con le risposte ai quesiti dei lettori e l'esame di casi concreti



## IN SINTESI

### 1. Il perimetro

I soggetti agevolati con il superbonus del 110% dall'articolo 119, comma 9, del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (i condomini, le «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni», gli Iacp, i soci delle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, le Onlus, le organizzazioni di volontariato e le associazioni di promozione sociale, oltre che le associazioni e società sportive dilettantistiche) devono sostenere la relativa spesa e devono possedere o detenere sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi.

### 2. Chi sono

Quindi, possono essere:

- il proprietario (o il nudo proprietario) dell'immobile (anche non esclusivi);
- i titolari (anche non esclusivi) di un diritto reale di godimento sull'immobile, come l'uso,

l'usufrutto, l'abitazione o la superficie (circolare 24 febbraio 1998, n. 57/E, paragrafo 2 e circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, al paragrafo 1.2);

- i titolari di un diritto personale di godimento, come l'inquilino nella locazione registrata, il comodatario nel contratto di comodato registrato e l'utilizzatore di un contratto di leasing (relazione al decreto legge n. 201/2011, che ha introdotto l'articolo 16-bis, Tuir, Guida dell'agenzia delle Entrate del 24 luglio 2020 sul superbonus del 110%, faq 20);
- i titolari di una concessione demaniale (Istruzioni del modello Redditi PF);
- il socio di cooperativa non a proprietà indivisa, assegnatario di alloggio anche se non ancora titolare di mutuo individuale (possessore);
- il socio di cooperative a proprietà indivisa, assegnatario di alloggi (detentore) (risposta del 14 luglio 2020, n. 215).

### 3. Il familiare convivente

C'è anche il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile sul quale vengono effettuati i lavori, che ha sostenuto le relative spese, a patto che, già al momento in cui iniziano i lavori (risoluzione 28 luglio 2016, n. 64/E, risoluzione 6 maggio 2002, n. 136/E) ovvero al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione, se antecedente all'avvio dei lavori (risposta 14 luglio 2020, n. 215), esista la convivenza (da dimostrare tramite una dichiarazione sostitutiva di atto notorio) nell'unità immobiliare su cui fare l'intervento (risoluzione 12 giugno 2002, n. 184/E), la quale può essere anche diversa da quella destinata ad abitazione principale, ma deve essere a disposizione, cioè ad esempio non locata o concessa in comodato (circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, al paragrafo 1.2).

## IL CASO

# Per il familiare convivente regole diverse rispetto al comodato

Il superbonus compete anche al familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile sul quale vengono effettuati i lavori agevolati al 110 per cento.

L'agevolazione spetta a patto che: sostenga le spese dell'opera; la convivenza nell'unità immo-

bitato di comodato vero e proprio dalla situazione di convivenza del familiare. Per i familiari conviventi, quindi, non è necessario un apposito contratto di comodato.

Non è necessario che l'abitazione nella quale convivono il familiare e l'istestatario dell'immobile costituisca per entrambi

interventi effettuati su una qualsiasi delle abitazioni in cui si esplica la convivenza, purché tale immobile risulti a disposizione. Quindi, ad esempio, non spetta per gli immobili a disposizione di altri familiari (ad esempio, il marito non potrà fruire della detrazione per le spese di

4, comma 1 del decreto del Mise 6 agosto 2020, in via di emanazione), sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi (circolare 24 febbraio 1998, n. 57/E, paragrafo 2, sulle ristrutturazioni, circolare 31 maggio 2007, n. 36/E, paragrafo 1 sull'ecobonus e articolo 4, comma 1 del decreto del Mise 6 agosto 2020 sull'ecobonus).

Pertanto, come indicato nella

luglio 2020, n. 19/E).

Ad esempio, se due coniugi hanno quattro «edifici unifamiliari» cointestati e le spese per l'isolamento termico «trainante» sono sostenute da uno di essi per due unità e dall'altro per le altre due, la detrazione spetterà, per ciascun coniuge, su un limite massimo di spesa di 50mila euro per ciascuna unità immobiliare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**In caso di più soggetti ammessi su una sola unità immobiliare il limite non va moltiplicato: resta invariato**

liare su cui fare l'intervento esista già al momento in cui si attiva la procedura finalizzata all'esercizio della detrazione, che coincide con il momento in cui iniziano i lavori.

I familiari conviventi non sono considerati comodatari e non è richiesta l'esistenza di un sottostante contratto di comodato (circolare 11 maggio 1998, n. 121/E, paragrafo 2.1). Questa interpretazione, quindi, distingue il con-

l'abitazione principale (risposta del 14 luglio 2020, n. 215, circolari 12 giugno 2002 n. 50/E, risposta 5.1 e 10 giugno 2004 n. 24, risposta 1.10), ma è «necessario che i lavori stessi siano effettuati su una delle abitazioni nelle quali si esplica il rapporto di convivenza» (risoluzione 12 giugno 2002, n. 184/E).

La detrazione spetta al familiare per i costi sostenuti per gli

ristrutturazione di un immobile di proprietà della moglie dato in comodato alla figlia) o di terzi (risposta a Telefisco 2018 e risposta del 14 luglio 2020, n. 215).

Non è necessario, infine, che la convivenza sussista per l'intero periodo di fruizione della detrazione (risposta del 14 luglio 2020, n. 215).

—L.D.S.

© RIPRODUZIONE RISERVATA