

undefined

# Sì al 110% per il proprietario di un edificio di due unità

## INTERPELLO

Nella risposta l'Agenzia spiega le modifiche della legge di Bilancio

**Alessandra Caputo**  
**Gian Paolo Tosoni**

L'edificio composto da due unità immobiliari di cui uno stesso soggetto è, rispettivamente, proprietario e nudo proprietario può accedere al superbonus. È il chiarimento fornito con la risposta 58/2021 a una istanza di interpello pubblicata il 27 gennaio

dall'agenzia delle Entrate.

La risposta, di fatto, recepisce le modifiche apportate dalla legge di Bilancio 2021 (legge 178/2020) in tema di più unità immobiliari, non superiori a quattro, che sono possedute da un unico soggetto e supera le indicazioni contenute nella circolare 30/E/2020.

Il caso era il seguente: un contribuente risultava essere proprietario di una delle due unità immobiliari facenti parti di un edificio e nudo proprietario dell'altra; titolare del diritto di usufrutto era suo padre.

L'istante era intenzionato a eseguire dei lavori di miglioramento sismico, di realizzazione del cap-

potto, di sostituzione dei serramenti e rifacimento dell'impianto termico. Chiedeva se, per tali interventi, potesse beneficiare del superbonus insieme al padre, ripartendo le spese in misura pari al 50% per ciascuno. Chiedeva, inoltre, se per tali spese potesse fruire della cessione del credito prevista dall'articolo 121 del Dl 34/2020.

Nella risposta l'agenzia delle Entrate ricorda che il comma 66 della legge 178/2020 ha modificato il comma 9, lettera a), dell'articolo 119 del Dl 34/2020 includendo tra i soggetti ammessi al superbonus anche le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte

o professione, con riferimento agli interventi composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se possedute da un unico proprietario.

Dunque, per effetto di questa modifica, un edificio posseduto da un unico proprietario, a condizione che non abbia più di quattro unità immobiliari è ammesso a fruire del beneficio.

Diversamente, prima della modifica normativa, questa tipologia di immobili sarebbe rimasta esclusa non essendo né condomini né abitazione unifamiliare; in tal senso si era espressa anche l'agenzia delle Entrate nella circolare 30/

E/2020 (paragrafo 2.1.4). La risposta conferma che il diritto di usufrutto non è sufficiente per avere una pluralità di condomini.

Alla luce della nuova norma sebbene gli immobili così costituiti non siano un condominio (stante la definizione che ne dà il Codice civile), fruiscono del superbonus con le regole per questi previsti; ad esempio, per la sostituzione dell'impianto di climatizzazione, il limite massimo di spesa sarà pari a 20 mila euro moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA  
La versione integrale dell'articolo  
[ntplusfisco.ilsole24ore.com](https://ntplusfisco.ilsole24ore.com)