

FAQ

Il presente documento è stato elaborato valutando le domande più frequentemente poste durante la consulenza telefonica

Un immobile composto da tre appartamenti di proprietari diversi può rientrare nel superbonus 110% con interventi relativi alle parti comuni? Deve essere costituito un condominio?

Ai fini dell'applicazione dell'agevolazione l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica prevista.

Secondo una consolidata giurisprudenza, la nascita del condominio "minimo" (due condomini) o "piccolo" (meno di 8 condomini) si determina automaticamente, senza che sia necessaria alcuna deliberazione e senza obbligo di nomina di un amministratore.

I condomini che, non avendone l'obbligo, non abbiano nominato un amministratore non sono tenuti a richiedere il codice fiscale. In tali casi, ai fini della fruizione del beneficio, può essere utilizzato il codice fiscale del condòmino che ha effettuato i connessi adempimenti. Il contribuente è comunque tenuto a dimostrare che gli interventi siano stati effettuati su parti comuni dell'edificio.

Riferimenti: Agenzia delle Entrate, Circolare 24/E, 08/08/2020

Una casa composta da due appartamenti di un unico proprietario o in comproprietà tra due soggetti (es. padre e figlio) può rientrare nel superbonus 110% con interventi relativi alle parti comuni?

Come da risposta precedente, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio.

Nel caso di interventi su unità immobiliari distintamente accatastate, in comproprietà fra più soggetti o di proprietà di un unico soggetto, non è possibile beneficiare della detrazione del 110 per cento né con riferimento alle spese sostenute per interventi realizzati sulle parti a servizio comune delle unità immobiliari, né con riferimento alle spese sostenute per interventi effettuati sulle singole unità immobiliari in quanto non inserite in un condominio.

Riferimenti: Agenzia delle Entrate, Risposta ad interpello n. 329, 10/09/2020

Una abitazione posta in un condominio in linea (es. villetta a schiera), può rientrare nel superbonus 110% per interventi effettuati autonomamente?

Se la singola unità immobiliare «villetta a schiera» è considerabile come funzionalmente indipendente e possiede un accesso autonomo non comune (tramite giardino di proprietà esclusiva o direttamente dalla strada), si configura come unità immobiliare unifamiliare e può accedere al Superbonus autonomamente.

Riferimenti: Agenzia delle Entrate, Risposta ad interpello n. 328, 09/09/2020

Il superbonus 110% si può applicare anche a unità immobiliari inagibili?

In linea generale, si può fruire del Superbonus anche relativamente alle spese sostenute per gli interventi realizzati su edifici classificati nella categoria catastale F/2 ("unità collabenti").

Deve però essere rispettata ogni altra condizione richiesta dalla norma agevolativa.

Ad esempio, deve essere dimostrabile che l'edificio è dotato di impianto di riscaldamento rispondente alle caratteristiche tecniche previste dal d.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311 e che tale impianto è situato negli ambienti nei quali sono effettuati gli interventi di riqualificazione energetica.

Riferimenti: Agenzia delle Entrate, Risposta ad interpello n. 326, 09/09/2020

Nella presentazione si fa riferimento alla possibilità di accedere a superbonus 110% per interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaia a condensazione sia come intervento trainante che come intervento trainato, perché?

Quest'eventualità è stata riportata in entrambi i casi perché si riferisce alla possibilità di combinare gli interventi in diversi modi.

La caldaia a condensazione può essere trainante di un intervento più ampio (che comprende, ad esempio, installazione di solare termico – sostituzione infissi – fotovoltaico - ecc...) oppure come trainato se in combinazione con un altro trainante (es. isolamento termico).

È possibile effettuare la cessione del credito o lo sconto in fattura per uno stato di avanzamento lavori (SAL)?

L'opzione può essere effettuata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori che, con riferimento agli interventi ammessi al Superbonus, non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo. Il primo stato di avanzamento, inoltre, deve riferirsi ad almeno il 30 per cento dell'intervento.

Riferimenti: Agenzia delle Entrate, Circolare 24/E, 08/08/2020