Circolare n°457/C/2020: Superbonus 110%, ok ai lavori su terza unità se ne beneficia il locatario.

29 Settembre 2020

In caso di interventi di efficienza energetica chi possiede più abitazioni fruisce direttamente del Superbonus al 110% per 2 unità immobiliari mentre per le altre, se locate, l'agevolazione spetta al locatario che sostiene le spese.

Questa è una delle risposte rese in tema di Superbonus al 110% **dall'Agenzia delle Entrate nell'area che contiene alcune FAQ** sulla nuova agevolazione. Diversi i temi trattati dall'Agenzia, in questo ambito, sia relativamente agli interventi, che in merito ai beneficiari. In particolare, si segnala il **riconoscimento della facoltà di fruire del Superbonus al detentore (locatario, comodatario) che ha sostenuto le spese dell'intervento trainante di efficientamento energetico effettuato sull'unità a sua disposizione, anche se il proprietario ha usufruito del beneficio per interventi dello stesso genere, effettuati su altre due** unità immobiliari di sua proprietà.

Si ricorda che limitatamente ai cd. "interventi trainati" di efficienza energetica le persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni possono fruire del Superbonus su un numero massimo di 2 unità immobiliari. In tal senso la risposta dell'Agenzia delle Entrate costituisce un'apertura alla possibilità che il processo di riqualificazione sotto il profilo energetico coinvolga un ampio numero di unità immobiliari, pur se di proprietà di un'unica persona fisica e concesse in locazione o comodato, favorendo così il miglioramento energetico dell'intero edificio.

Diverse le risposte fornite, molte volte a confermare quanto già precisato con la Circolare 24/E/2020. A tal riguardo viene ribadito che:

- **non è possibile beneficiare del Superbonus** in caso di interventi realizzati sulle parti **comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate se l'edificio è interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà** fra più soggetti;
- in caso di **decesso dell'avente diritto**, la **fruizione** del beneficio fiscale si trasmette, **per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene**;
- in caso di **trasferimento per atto tra vivi o di cessione a titolo gratuito, inclusa la donazione,** dell'unità immobiliare residenziale sulla quale sono stati realizzati gli interventi, **le detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal cedente spettano,** salvo diverso accordo tra le parti, **per i rimanenti periodi d'imposta, all'acquirente** persona fisica dell'unità immobiliare. Queste disposizioni trovano applicazione in tutte le ipotesi di cessione dell'immobile e, quindi, anche nelle cessioni a titolo gratuito quale, ad esempio, la donazione;
- in presenza di **unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari** *funzionalmente indipendenti* e *dispongano di uno o più accessi autonomi* il **Superbonus spetta anche se l'intervento di isolamento termico è realizzato sulla singola unità abitativa**, **fermo restando che l'intervento deve incidere su più del 25% della superficie lorda complessiva** disperdente dell'unità immobiliare oggetto di intervento e deve conseguire il miglioramento di due classi energetiche da dimostrare mediante apposite attestazioni di prestazione energetica (A.P.E.).

Si ricorda, per ogni approfondimento, che sul **sito dell'ANCE è possibile trovare un'apposita sezione, in costante aggiornamento, dedicata alle FAQ sul Superbonus al 110%.**

41739-Agenzia delle Entrate FAQ.pdfApri

41739-Circolare n 457_C_2020.pdfApri