Circolare n°470/C/2020: Superbonus 110%per i lavori condominiali-Ok per le unità A/1.

5 Ottobre 2020

I possessori/detentori di unità immobiliari "di lusso", nella categoria catastale A/1, poste all'interno di un condominio possono usufruire dei *Superbonus* al 110% per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali.

Questo l'importante chiarimento fornito dall'Agenzia delle Entrate in una delle **FAQ disponibili sul proprio sito internet**, nell'area dedicata alle detrazioni potenziate al 110%, ed aggiornate al 30 settembre scorso.

In particolare, come sostenuto dall'ANCE, l'**Amministrazione finanziaria ammette per la prima volta l'applicabilità del *Superbonus* al 110% in favore dei soggetti proprietari o detentori, nell'edificio in condominio, di abitazioni "di lusso", accatastate nella categoria A/1 (*abitazioni di tipo signorile*)**, A/8 (*abitazioni in ville*) ed A/9 (*castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici*), in relazione **alle spese sostenute per gli interventi sulle parti comuni condominiali**.

Viene, così, esteso l'ambito applicativo del beneficio, che altrimenti avrebbe rischiato di compromettere l'applicabilità dei bonus potenziati al 110% per l'intero condominio, in contrasto con l'obiettivo sotteso all'introduzione dei *Superbonus* di implementare un ampio e reale processo di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

In conformità con la disposizione di legge viene, invece, confermato che i proprietari o detentori dei medesimi immobili "di lusso" (A/1, A/8 ed A/9, non aperti al pubblico), non possono fruire dei *Superbonus* per i cd. interventi "trainati" realizzati sulle singole unità.

Con riferimento agli altri temi trattati, l'**Agenzia delle Entrate**, nelle **nuove FAQ precisa che**:

- **in caso di lavori condominiali, se la spesa è sostenuta da uno solo dei soggetti comproprietari di una medesima unità immobiliare, per usufruire del beneficio non è necessaria alcuna comunicazione all'Agenzia delle Entrate**.

In ogni caso i comproprietari possono accedere ai *Superbonus* ripartendo fra loro la detrazione, per ciascun periodo d'imposta, in relazione alle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico.

Inoltre, ciascuno di essi può optare, in alternativa alla fruizione diretta del beneficio, per lo sconto in fattura o per la cessione del credito, effettuando l'apposita comunicazione all'Agenzia delle Entrate;

- sono **agevolate** con i *Superbonus* le **spese sostenute** per interventi su **immobili che acquisiranno la destinazione abitativa** solo **al termine dei lavori**, **a condizione che** dal **titolo edilizio** autorizzativo **risulti** chiaramente **il cambio di destinazione d'uso** del fabbricato (ad es., da strumentale in abitativo);

- risulta **agevolabile** l'intervento di **isolamento termico eseguito** su **una sola porzione dell'involucro esterno dell'edificio**, che interessa **una singola unità**, **a condizione che** questo interessi **più del 25% della superficie disperdente lorda** dell'intero edificio e **raggiunga il miglioramento** di almeno **due classi energetiche** dell'intero fabbricato, o della classe energetica più alta (da attestare mediante APE);

- **la realizzazione del cappotto termico per le pareti interne di un'unità immobiliare può accedere all'*Ecobonus* al 110%, come intervento "trainato", solo se** viene **effettuato contestualmente** ad un **intervento "trainante"** (ad es. sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale) sulle parti comuni dell'edificio in condominio.
- In ogni caso, per l'intervento si può usufruire del cd. *Ecobonus ordinario*, nel rispetto di tutti i requisiti e degli adempimenti previsti per tale agevolazione.

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%.**

41835-FAQ disponibili sul proprio sito internet.pdfApri

41835-Circolare n 470C_2020.pdfApri