

Le norme sul superbonus si applicano agli edifici in condominio: la comunione nasce automaticamente e non deve essere dichiarata formalmente, ma deve esistere.

L'agenzia con la circolare 24/E ha chiarito che il superbonus non si applica agli interventi realizzati *«sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti»*.

Il caso preso in esame dall'Agenzia delle Entrate riguarda un soggetto pieno proprietario di un'unità abitativa, nudo proprietario di un'altra unità abitativa e di un'unità adibita a magazzino, «tutte formanti parte di un unico fabbricato plurifamiliare». Il quesito rivolto all'Agenzia delle Entrate è se lavori su un immobile con questo assetto proprietario consentano di accedere al 110%.

Con la risoluzione 78/E dell'agenzia delle Entrate viene data un'interpretazione restrittiva sulla questione del proprietario unico e la sostanza non cambia se si parla di nuda proprietà: non è sufficiente la presenza di una nuda proprietà per generare la nascita di una comunione e, quindi, rendere accessibile il superbonus: in altre parole, l'esistenza «di diversi diritti reali a carico di soggetti diversi sulle varie unità immobiliari del fabbricato plurifamiliare non integra il condominio».

Il fabbricato, infatti, resta comunque costituito da più immobili di un unico proprietario e «non può qualificarsi come condominio». Resta ferma la possibilità di godere di altre detrazioni (*Fonte Il Sole 24ore*).

16 DICEMBRE 2020

Avv. Laura Locatelli

AVVOCATO
LAURA
LOCATELLI
P. 02/77001111