

SUPERBONUS 110%
I principali aggiornamenti



SOMMARIO

1. Novità e chiarimenti.....	2
2. Cumulabilità del Superbonus 110% con altre detrazioni fiscali.....	3
3. Ampliamento della nozione di ristrutturazione edilizia	3
4. Comproprietà e diritto alla fruizione su altri immobili di proprietà	4
5. Diritto del proprietario alla detrazione per interventi realizzati sull'immobile locato ad un'impresa	5
6. Delibere assembleari e ingerenze nella sfera giuridica del singolo condomino	6
7. Conclusione	7

1. Novità e chiarimenti

Il Decreto Agosto¹ ha integrato la normativa Superbonus 110%² con una serie di disposizioni, tra le quali, si segnala che:

- 7** **L'articolo 51, comma 3-quinquies**, ha introdotto una semplificazione per la presentazione dei titoli abilitativi relativi agli interventi sulle parti comuni, prevedendo che le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili siano da riferire esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dagli interventi, permettendo con ciò di usufruire del Superbonus 110% per interventi sulle parti comuni, senza che eventuali abusi all'interno di una singola unità immobiliare possano inficiare i suddetti interventi sulle parti comuni;
- 7** **l'articolo 51, comma 3-quater** ha chiarito cosa si intenda, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione fiscale, per accesso autonomo dall'esterno negli interventi su unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari (i.e. che per accesso autonomo dall'esterno si deve intendere un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino anche di proprietà non esclusiva);
- 7** **l'articolo 63**, dopo il comma 9 dell'articolo 119 del Decreto Rilancio, ha introdotto il comma 9-bis riducendo il *quorum* assembleare condominiale necessario per l'approvazione dei lavori relativi agli interventi di efficientamento con accesso al Superbonus 110%, (i.e. riconoscendo la validità dell'approvazione dei relativi interventi con la maggioranza degli intervenuti in assemblea rappresentante almeno un terzo del valore dell'edificio) nonché ammettendo lo svolgimento dell'assemblea di condominio anche in videoconferenza. In merito al valido esercizio di quest'ultima facoltà, si precisa come la norma imponga il previo consenso di tutti i condomini;
- 7** **l'articolo 80, al comma 6**, consente la possibilità di usufruire degli incentivi fiscali Superbonus 110% anche alle dimore storiche accatastate nella categoria A/9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici) a condizione che non siano aperte al pubblico.

¹ Decreto Legge 14 agosto 2020 come convertito dalla legge 126 del 13 ottobre 2020 (cd. "Decreto Agosto").

² L'articolo 119 del Decreto Rilancio, rubricato "Incentivi per efficientamento energetico, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici", ha introdotto una detrazione pari al 110% (centodieci per cento) ("Detrazione") delle spese sostenute a fronte di specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi di riduzione del rischio sismico, di installazione di impianti fotovoltaici, nonché delle infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici negli edifici ("Superbonus 110%"). La detrazione è ripartita dagli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo e può essere chiesta per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 per interventi effettuati sulle parti comuni di edifici condominiali su unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari, nonché sulle singole unità immobiliari (fino ad un massimo di due).

2. Cumulabilità del Superbonus 110% con altre detrazioni fiscali

Per gli interventi diversi da quelli che danno diritto al Superbonus 110% restano applicabili le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia di riqualificazione energetica. L'Agenzia delle Entrate, con la Circolare n. 24/E³ ha chiarito che se l'intervento realizzato ricade in diverse categorie agevolabili, il contribuente potrà avvalersi, per le medesime spese, di una sola delle predette agevolazioni. Qualora, invece, si realizzino più interventi riconducibili a diverse fattispecie agevolabili, il contribuente potrà fruire di ciascuna agevolazione, nell'ambito di ciascun limite di spesa, a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi e ne siano rispettati gli adempimenti

Pertanto, per gli interventi di riqualificazione energetica dell'involucro edilizio agevolabili ai sensi dell'art. 14 del D.L. 63/2016 (c.d. "Ecobonus"), gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16 del D.L. 63/2013 e dell'art. 16-bis del D.P.R. 917/86 (c.d. "Bonus ristrutturazioni"), seppur realizzati congiuntamente con quelli che danno diritto al Superbonus 110%, occorrerà rivolgere particolare attenzione nel differenziare gli interventi attraverso una separata contabilizzazione delle relative spese e nel rispettare gli adempimenti specificamente previsti per ciascuna detrazione. Tutto ciò al fine di evitare che si verifichi una sovrapposizione delle stesse per un medesimo intervento con il rischio di perdere il diritto alla Detrazione.

3. Ampliamento della nozione di ristrutturazione edilizia

A differenza di quanto stabilito dalla previgente normativa, per la demolizione e ricostruzione con ampliamento, la Detrazione spetta in quanto l'intervento non viene più considerato, nel suo complesso, una "nuova costruzione" bensì rientrante nel novero delle attività di ristrutturazione edilizia. L'art. 119, comma 3, del Decreto Rilancio prevede infatti che siano ammessi all'agevolazione, nei limiti stabiliti per gli interventi di cui ai citati commi 1 e 2, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (TUE). In definitiva, la nozione di ristrutturazione edilizia deve essere intesa in senso ampio, ricomprendendo anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti aventi diverse caratteristiche e che prevedano, in coerenza con la normativa locale, incrementi di volumetria al fine di promuovere interventi di rigenerazione urbana⁴,

³ Circolare Agenzia delle Entrate del 8 agosto 2020, n. 24/E recante "Detrazione per interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico degli edifici, nonché opzione per la cessione o per lo sconto in luogo della detrazione previste dagli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (Decreto Rilancio) convertito con modificazione dalla legge 17 luglio 2020, n. 77– Primi chiarimenti".

⁴Cfr. Come chiarito dalla Risposta n. 446 dell'Agenzia delle Entrate "Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla

ossia, programmi di recupero e riqualificazione del patrimonio immobiliare alla scala urbana che puntino a garantire qualità e sicurezza dell'abitare sia dal punto di vista sociale che ambientale.

4. Comproprietà e diritto alla fruizione su altri immobili di proprietà

Premesso che l'art 119 comma 10 Decreto Rilancio prevede che *“I soggetti di cui al comma 9, lettera b) (i.e. dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari, salvo quanto previsto al comma 10), possono beneficiare delle detrazioni di cui ai commi da 1 a 3 per gli interventi realizzati sul numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio”*. Premesso tutto ciò occorre segnalare che la Detrazione, così come lo Sconto in Fattura, o la Cessione del Credito⁵, ovvero le tre modalità con cui si può fruire l'agevolazione, spetta a chi sostiene le spese, a prescindere dalla quota di proprietà dell'immobile⁶.

Ai sensi della *ratio* sottesa alla legislazione vigente in materia di Superbonus110% il riconoscimento della detrazione afferisce alla posizione fiscale di colui che materialmente si è fatto carico delle spese inerenti alla realizzazione dei lavori. Pertanto, il “cassetto fiscale” del comproprietario che non abbia fornito alcun contributo, rimarrà impregiudicato e questi potrà ancora godere della Detrazione in ragione delle spese sostenute in relazione agli interventi effettuati su un diverso immobile di sua proprietà.

Analoga interpretazione è stata fornita dall'Agenzia delle Entrate in caso di unità immobiliari locate o in comodato, laddove è stato chiarito come il conduttore/comodatario abbia titolo per effettuare gli interventi anche se il proprietario intende fruire del Superbonus 110% su altre due unità immobiliari⁷.

Invero, il Superbonus 110% spetta ai contribuenti persone fisiche relativamente alle spese sostenute per interventi realizzati su massimo due unità immobiliari, ma questa limitazione non si applica, invece, alle spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza”. Cfr. <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2707899/Risposta+n.+446+del+6+ottobre+2020.pdf/b81fc1eb-ca0e-aa3d-fd33-4c7f0ad824db>.

⁵ L'art.121 del Decreto Rilancio rubricato “Opzione per la cessione o per lo sconto in luogo delle detrazioni fiscali” consente, tra le altre cose, la facoltà di optare, in luogo dell'utilizzo diretto della Detrazione, alternativamente per:

a) un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di un importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati, con il diritto del fornitore a recuperare il contributo anticipato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla Detrazione, con facoltà di successive cessioni di tale credito ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari (“**Sconto in Fattura**”);

b) la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla Detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni (“**Cessione del Credito**”).

⁶ Sul punto si veda la Circolare Agenzia delle Entrate del 8 agosto 2020, n. 24/E.

⁷ Sul punto si veda <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/faq1>.

In altri termini, una persona fisica che detiene l'unità immobiliare in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, può fruire del Superbonus 110%, nel rispetto di ogni altro requisito richiesto dalle norme agevolative, a prescindere dal fatto che il proprietario dell'immobile abbia o meno fruito del Superbonus 110% per interventi effettuate su altre due unità immobiliari.

5. Diritto del proprietario alla detrazione per interventi realizzati sull'immobile locato ad un'impresa

La Circolare dell'Agenzie delle Entrate 24E del 8 agosto 2020, nell'individuare i beneficiari della Detrazione, precisa come dal novero debbano essere escluse le persone giuridiche e le persone fisiche se esercenti attività di impresa arti e professioni in virtù di quanto disposto dall'art. 119 comma 9 lettera b) del Decreto Rilancio che prevede che il Superbonus 110% si applichi agli interventi effettuati, tra gli altri, dalle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa. Con la locuzione *"al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni salvo quanto previsto al comma 10"* il Legislatore ha inteso precisare che la fruizione del Superbonus 110% riguarda unità immobiliari (oggetto di interventi qualificati) non riconducibili ai cd. "beni relativi all'impresa" (articolo 65 del TUIR) o a quelli strumentali per l'esercizio di arti o professioni (articolo 54, comma 2, del TUIR), ma ha posto un'espresa eccezione i.e. il comma 10 dell'art. 119 del Decreto Rilancio che prevede che *"I soggetti di cui al comma 9, lettera b), possono beneficiare delle detrazioni di cui ai commi da 1 a 3 per gli interventi realizzati sul numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio"*.

Di conseguenza, i soggetti titolari di reddito d'impresa e gli esercenti arti e professioni possono fruire del Superbonus 110% in relazione alle spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici in condominio, qualora partecipino alla ripartizione delle spese in qualità di condòmini a condizione che la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento di quelle non residenziali⁸

In tutti gli altri casi, rimane esclusa siffatta possibilità, anche in coerenza con la legislazione in oggetto che, preme rammentare, fin dal primo momento ha chiaramente escluso il settore imprenditoriale dal novero dei beneficiari del regime fiscale agevolato sulle singole unità immobiliari.

⁸ Cfr. Circolare Agenzie delle Entrate 24E del 8 agosto 2020.

6. Delibere assembleari e ingerenze nella sfera giuridica del singolo condomino

Con specifico riguardo ai condomini, se è pur vero, da un lato, che il comma 9-*bis* dell'articolo 119 del Decreto Rilancio⁹, (riconfermando, invero, quanto già stabilito dall'art 26 della Legge 9 gennaio 1991, n. 10), riconosce la validità della delibera assembleare inerente ai lavori se approvata *"dalla maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio"*, dall'altro, tale disposizione pare non considerare il bilanciamento degli interessi contrapposti, che, ai sensi del dettato costituzionale, impedisce un'ingerenza nella sfera di proprietà del singolo condomino, in assenza di suo esplicito consenso.

Preme infatti sottolineare come, attraverso la delibera, si producano due effetti dirompenti nella sfera giuridica del singolo condomino. In primo luogo, al fine del raggiungimento del salto delle due classi energetiche espressamente richiesto dalla normativa, potrebbe risultare necessario accedere presso l'unità immobiliare del singolo condomino per svolgere l'attività di diagnosi energetica (APE ante e post-intervento) o, ad esempio, per installare dei ponteggi nel proprio giardino di pertinenza. Inoltre, con l'approvazione da parte dell'assemblea dell'esercizio dell'opzione per lo Sconto in Fattura ed alla successiva Cessione del Credito quale forma alternativa di pagamento del corrispettivo, il condomino dissenziente sarebbe obbligato non solo a dover sopportare la realizzazione di lavori non voluti, ma anche a non poter disporre liberamente della Detrazione maturata in conseguenza degli stessi.

Sicché, alla prova dei fatti, l'approvazione all'unanimità, per quanto difficile, continua a rappresentare il presupposto più solido per poter svolgere i lavori senza il rischio di subire impugnazioni da parte dei singoli condomini.

Altro importante tema che, a differenza di quello appena trattato, pare non abbia ricevuto particolare attenzione da parte degli operatori del diritto, riguarda l'obbligo sancito nell'articolo 1135, comma 1, n. 4) del Codice civile in cui con riferimento all'approvazione delle spese relative alla realizzazione di opere innovative (come possono essere qualificate quelle di efficientamento) espressamente dispone l'istituzione obbligatoria di un fondo speciale per un importo pari all'ammontare dei lavori. Il tenore letterale della norma ha fatto propendere per un'interpretazione restrittiva che ne sancisce il carattere imperativo, in quanto tale non derogabile dalle parti e fondante una declaratoria di nullità della delibera.

Come chiarito dalla giurisprudenza, la *ratio* sottesa alla disposizione in esame risponde all'esigenza di garantire l'adempimento delle obbligazioni contratte non solo nell'interesse del terzo creditore ma anche nell'interesse del singolo partecipante al condominio, in quanto qualora il fondo non sia stato costituito, potrebbero rispondere ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., il condominio e i singoli condomini, anche se regolarmente adempienti pro quota.

⁹ Introdotta dall'articolo 63 comma 1 del Decreto Agosto.

L'apparente conflitto può trovare una possibile risoluzione laddove l'interprete tenga a mente la funzione economico-individuale di questa tipologia di operazioni negoziali, che consiste, da una parte, nell'interesse del condominio a poter beneficiare della detrazione al fine di cedere, una volta maturato, il relativo credito di imposta quale forma alternativa di pagamento del corrispettivo e, dall'altra, l'interesse dell'impresa affidataria all'esecuzione dei lavori con successivo recupero delle somme anticipate attraverso l'utilizzo diretto della Detrazione o la Cessione del Credito.

Sicché, la costituzione di un fondo speciale con anticipazione delle somme da parte dei condomini appare in netto contrasto sia con un'interpretazione sistematica della normativa sia rispetto alla concreta volontà delle parti espressione del principio di autonomia negoziale.

7. Conclusione

Consapevole dei numerosi ostacoli incontrati anche in ragione del contesto pandemico, fin dalle prime fasi di elaborazione del testo della manovra di bilancio per il 2021 il Legislatore ha recepito e condiviso la necessità di disporre la proroga dei termini di vigenza del sistema Superbonus 110% per concedere agli operatori del settore la possibilità di realizzarne gli obiettivi in termini di un concreto rilancio delle costruzioni del paese. È di pochi giorni fa la notizia dell'approvazione di un emendamento alla manovra di bilancio che dispone la proroga del Superbonus 110% fino al 2023, che pur tuttavia dovrà trovare conferma a seguito della pubblicazione del testo in Gazzetta Ufficiale.