

Superbonus anche per immobili vincolati e per immobili non condominiali di unico proprietario

Nota Redazionale

I chiarimenti forniti con la circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 30, del 22 dicembre 2020 e le modifiche introdotte con la legge di bilancio 2021 ampliano l'ambito oggettivo e soggettivo del superbonus.

1. Con la risposta resa al par. 3.1.6. della [circolare n. 30 del 22 dicembre 2020](#), l'Agenzia delle Entrate ha chiarito come debba essere valutato il requisito del **miglioramento di due classi energetiche** previsto dall'art. 119, comma 3, del d.l. n. 34/2020, nell'ambito di interventi di efficienza energetica effettuati su **edifici vincolati e/o soggetti a restrizioni edilizie**. Se, in via generale, il predetto requisito viene confermato anche con riguardo a tale particolare categoria di immobili, è stato precisato che qualora gli interventi riguardino **solo una o più unità immobiliari** - e non l'intero edificio - la verifica circa l'incremento di classe energetica potrà essere effettuata **limitatamente alle singole unità oggetto d'intervento** e non sull'intero edificio. Rimane fermo che laddove gli interventi vengano eseguiti sull'intero edificio, l'incremento di classe energetica dovrà, anch'esso, verificarsi globalmente con riferimento all'intero immobile.

In particolare, con il chiarimento in parola si è affermato come, anche in **assenza di interventi** di efficienza energetica c.d. "**trainanti**", di cui all'art. 119, comma 1, cit., sull'intero edificio - **impediti dal vincolo urbanistico** (es: "cappotto", coibentazione del tetto, etc.) -, la detrazione di cui al superbonus spetti comunque allorchè, su singole unità immobiliari, vengano svolti uno o più interventi c.d. "**trainati**", di cui all'art. 119, comma 2, cit. (es: sostituzione degli infissi). In altri termini, dinanzi all'impossibilità di svolgere "congiuntamente" interventi *trainanti* sull'intero edificio e interventi *trainati*, l'agevolazione spetta anche solo in presenza di questi ultimi, svolti su singole unità dell'edificio, a condizione che tali interventi portino le unità oggetto di lavori ad un miglioramento minimo di due classi energetiche, oppure al conseguimento della classe energetica più alta. Il chiarimento è di particolare importanza per i detentori di immobili di valore artistico e culturale soggetti a vincoli edilizi, i quali siano pertanto impossibilitati ad apportare migliorie all'involucro esterno o all'intero edificio. La conformità di tali interventi dovrà essere asseverata con riguardo alla singola unità immobiliare, la quale - chiarisce l'Agenzia delle Entrate - sarà trattata, a questi fini, alla stregua di unità "funzionalmente indipendente", con

applicazione delle relative procedure previste.

2. Oltre all'ampliamento oggettivo, viene in parte esteso, con le modifiche più di recente introdotte dalla legge di bilancio 2021, il perimetro **soggettivo** dell'agevolazione. In dettaglio, l'art. 1, comma 66, lettera n), della l. n. 178/2020, nel modificare l'art. 119, comma 9, lettera a), ha affermato la spettanza delle detrazioni IRPEF alle *"persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, **anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche**".*

La modifica estende il superbonus agli interventi effettuati su edifici **non in "condominio"**, secondo la disciplina civilistica di cui agli artt. 1117 e 1139 c.c., ossia agli edifici composti da più unità immobiliari riconducibili ad un **unico proprietario**. Di conseguenza, risultano agevolabili gli interventi che riguardano le parti comuni non solo degli edifici in condominio, ma anche degli edifici *"posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche"*, a condizione che l'edificio non superi le quattro unità.