

Superbonus 110%, nuovi chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate

27 Gennaio 2022

Il proprietario di un'unità funzionalmente indipendente con accesso autonomo posta all'interno di un condominio può scegliere se effettuare l'intervento di isolamento termico agevolato al 110% come condòmino o come proprietario della singola unità. Al contrario, il proprietario di due immobili contigui, autonomi anche essi e dotati di ingressi indipendenti, se effettua interventi sull'involucro dovrà applicare le regole previste per il condominio.

Sono esclusi dai Superbonus gli interventi effettuati su unità immobiliari utilizzate per l'esercizio di attività commerciali e professionali, anche se accatastate come residenziali. Le spese legate al visto di conformità e alle attestazioni di congruità per l'esercizio della cessione del credito e dello sconto in fattura in caso di Bonus edilizi "ordinari" sono detraibili, anche se sostenute prima dell'entrata in vigore della Legge di Bilancio 2022.

Queste sono alcune delle **risposte rese dall'Agenzia delle Entrate nel corso del 5° Forum Nazionale dei Dottori commercialisti ed esperti contabili** in tema di Superbonus, che si è tenuto lo scorso 25 gennaio.

In particolare l'Agenzia ha chiarito che:

- È possibile **portare in detrazione le spese per l'apposizione del visto di conformità e per l'attestazione di congruità delle spese** necessarie per fruire dei **bonus ordinari** tramite cessione del credito e sconto in fattura, **anche se sostenute** nel 2021, quindi prima dell'entrata in vigore della legge di Bilancio 2022, L.234/2021 ossia prima del 1° gennaio 2022;
- Gli **immobili anche**, se accatastati come **residenziali**, sono **esclusi** dai **Superbonus** se, **di fatto, utilizzati** per l'esercizio di un'attività **commerciale** o **professionale** dal proprietario o dal detentore;
- Se **all'interno** di un **condominio** è posta una **unità immobiliare funzionalmente indipendente** e dotata di **accesso autonomo**, ai sensi di quanto previsto dall'art. 119 del DL Rilancio (DL 34/2020), il proprietario di

quest'ultima può **decidere se effettuare l'intervento** di isolamento termico **come condòmino o come proprietario** della singola unità;

- Il proprietario di **due immobili contigui**, con **impianti autonomi** e dotati di **ingressi indipendenti**, se effettua **interventi sull'involucro** dovrà applicare le **regole** previste **per il condominio** trattandosi in questo caso di condominio composto da massimo 4 unità immobiliari e posseduto dalla stessa persona fisica (art. 119, comma 9, lett. a), DL 34/2020). In caso di interventi sull'involucro il limite di spesa sarà pari a 80.000 euro (40.000 euro x 2u.i.) ai sensi dell'art. 119 comma 1, lett. a), DL 34/2020;

- in tema di **Bonus Facciate** viene confermato che **le operazioni effettuate prima del 12 novembre 2021 sono esenti dagli obblighi** legati all'apposizione del visto di conformità e attestazione di congruità delle spese, **purché** in caso di sconto in fattura, **entro l'11 novembre 2021 sia stata emessa la fattura emessa e siano state pagate le spese;**

- Per le **comunità energetiche** come per le ONLUS, le organizzazioni di volontariato, e le associazioni di promozione sociale, il **Superbonus spetta indipendentemente dalla categoria catastale e dalla destinazione** dell'immobile, ferma l'esclusione delle categorie di lusso (A/1, A/8, A/9) e anche se **l'immobile è composto da più unità immobiliari tutte di proprietà di tali soggetti.**

[47530-Risposte_Agenzia_Entrate_Forum_Commercialisti716.pdf](#)[Apri](#)