Superbonus 110%, ne beneficiano tutti i condomìni?

8 Settembre 2020

La normativa sul superbonus 110% potrebbe lasciare a bocca asciutta alcuni condomìni; la fruizione del beneficio, infatti, risulta essere complicata, se non addirittura impossibile, per alcune tipologie; tra i casi più spinosi ci sono i condomìni con un unico proprietario e quelli in cui le singole unità immobiliari sono dotate di impianto di riscaldamento autonomo.

Edifici plurifamiliari con unico proprietario: accedono al Superbonus?

Come ha ribadito anche l'Agenzia delle Entrate nelle ultime FAQ, **non è possibile beneficiare del Superbonus**, né per gli interventi trainanti nè per quelli trainati, **in edifici plurifamiliari con un unico proprietario.**

L'istante, infatti, aveva chiesto se un intero edificio composto da più **unità immobiliari, autonomamente accatastate**, e posseduto da un contribuente, comproprietario con il coniuge e i propri figli minori, potesse accedervi.

Secondo l'Agenzia, non è possibile beneficiare del bonus in **quanto l'edificio oggetto degli interventi non è costituito in condominio**. Come richiamato dalla **Circolare 24/E**, 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".

Superbonus 110 in edificio condominiale con impianto di riscaldamento autonomo

La fruizione del Superbonus per la sostituzione degli impianti termici è più articolata negli edifici condominiali con impianto di riscaldamento autonomo. La norma, infatti, parlando del superbonus per impianti termici specifica che si applica ad interventi sulle "parti comuni degli edifici per la **sostituzione degli impianti** di climatizzazione invernale esistenti **con impianti centralizzati** per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria".

Di conseguenza, un condomìnio con unità immobiliari dotate di impianto di riscaldamento autonomo **non** potrebbe accedere al **Superbonus 110%** se tutte le unità immobiliari procedessero semplicemente **alla sostituzione delle caldaie.**

L'unico modo per accedervi (con interventi sugli impianti) sarebbe quello di **tornare ad un impianto di riscaldamento centralizzato**, ipotesi più complicata nella maggior parte dei condomini.

Tuttavia, se un condominio sfrutta l'installazione del cappotto termico per fruire del Superbonus 110%, la sostituzione delle **caldaie autonome** potrà beneficiare del bonus maggiorato come **intervento 'trainato'.**