



Mercoledì 23/12/2020

## **SUPERBONUS 110%, ecco la nuova circolare dell'Agenzia delle Entrate**

A cura di: Dott. Gianmaria Vianova

Martedì 22 dicembre l'Agenzia delle entrate ha pubblicato una nuova circolare relativa al cosiddetto "superbonus 110%". Nel documento l'Agenzia risponde ai quesiti posti dalla stampa specializzata, dalle associazioni di categoria, dagli ordini professionali e dai Centri di Assistenza Fiscale proprio riguardo al bonus. Chiarimenti che includono anche le modifiche introdotte dal Decreto legge n°104/2020.

Tra le novità introdotte da questo Decreto legge, ad esempio, l'Agenzia delle entrate sottolinea il chiarimento della nozione di accesso autonomo dall'esterno, il quorum ridotto ad un terzo della proprietà necessario per le maggioranze condominiali che approvano i lavori, così come semplificazioni in relazione alle asseverazioni dei tecnici che nella fattispecie dei soli interventi sulle parti comuni devono essere riferite esclusivamente alle parti condominiali. Nella circolare l'Agenzia ricorda come le Onlus, le Organizzazioni di volontariato e le Associazioni di promozione sociale possono fruire del bonus senza limitazioni riguardo alla tipologia degli immobili oggetto di intervento: il bonus spetta per la totalità degli interventi trainati e trainanti, a prescindere dalla categoria catastale dalla destinazione dell'immobile. "Per tali soggetti non opera neanche la limitazione delle due unità immobiliari. IACP - Alle cessioni di beni e prestazioni di servizi relativamente a interventi ammessi al Superbonus, eseguiti da istituti autonomi di case popolari (IACP) comunque denominati che optano per il cd. "sconto in fattura", in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, non si applica lo split payment", recita il comunicato dell'Agenzia.

Altra questione oggetto di domande da parte dei soggetti ascoltati dall'Agenzia è la definizione puntuale di "accesso autonomo". La circolare spiega che una unità immobiliare ha "accesso autonomo dall'esterno" nel caso in cui all'immobile si accede direttamente da una strada (pubblica, privata o multiproprietà che sia), da un passaggio comune ad altri immobili (come cortile, giardino e scala esterna) che affaccia su una strada oppure da un terreno di utilizzo non esclusivo (in questo caso non è infatti rilevante la proprietà pubblica o privata del possessore dell'unità immobiliare all'accesso in questione). L'accesso autonomo dall'esterno sussiste anche qualora all'immobile si acceda da una strada privata di altra proprietà gravata da servitù di passaggio a servizio dell'immobile. La circolare si sofferma anche sul tema degli interventi trainanti, ribadendo che questi possono essere eseguiti anche su una pertinenza e beneficiare del Superbonus a prescindere dalla circostanza che l'intervento coinvolga anche il relativo edificio residenziale principale (purché questo intervento sia effettuato rispettando tutti i requisiti indicati nell'articolo 119 del decreto Rilancio).

Infine l'Agenzia chiarisce che "l'installazione di impianti fotovoltaici - che rientra tra gli interventi trainati a condizione che si esegua un intervento trainante di efficienza energetica di cui al comma 1 dell'articolo 119 del decreto Rilancio o che si esegua un intervento antisismico ai sensi del comma 4 dello stesso articolo - è ammessa al Superbonus I anche se effettuata sulle pertinenze degli edifici o delle unità immobiliari". Per i particolari si rimanda comunque alla circolare integrale, consultabile tramite [QUESTO LINK](#).

Dott. Gianmaria Vianova