



**Le risposte degli esperti di Confedilizia ai quesiti sul superbonus**

a pag. 30

**LE RISPOSTE DEGLI ESPERTI DI CONFEDILIZIA AI QUESITI DEI PARTECIPANTI AL WEBINAR SUL SUPERBONUS**

*In realtà condominiali piccole niente codice fiscale ad hoc*

*ItaliaOggi pubblica le prime risposte degli esperti di Confedilizia ai quesiti posti dai partecipanti al webinar di Confedilizia sul superbonus del 24 settembre 2020*

**ACCESSO VIA GIARDINO PRIVATO**

Una unità immobiliare prende tutto il 1° piano di un immobile, che ha accesso tramite scala esterna autonoma che va nel suo giardino privato. Dal momento che dal giardino privato per andare sulla strada pubblica bisogna attraversare un piccolo recedse condominiale (in comune col proprietario del piano terra), si ha diritto al 110%?

**M.B.**

La legge purtroppo non è chiara. A ciò aggiungasi che l'Agenzia delle entrate, con la circolare n. 24/e dell'8 agosto 2020, sembra avere assunto una posizione tale da escludere la fattispecie di interesse dall'ambito del superbonus. Confedilizia ha già evidenziato questo problema al Governo e siamo in attesa che a breve lo stesso intervenga per risolvere la questione.

**CONDOMINIO SRL**

Condominio composto in parte da abitazioni in parte da uffici sta mettendo in atto interventi di cui al superbonus 110%. Il condominio srl,

proprietaria di ufficio A10, locato a studio legale, chiede se può usufruire del bonus 110% sui lavori delle parti comuni condominiali; in caso di lavori su parti private, quali sostituzione infissi, possono essere anch'essi oggetto del superbonus 110%?

**Rag. P.B.**

L'accesso al superbonus per le spese sulle parti comuni (non per quelle sulle parti private per cui è sempre escluso) è consentito anche a condomini proprietari di immobili ad uso diverso dall'abitativo solo - secondo l'Agenzia delle entrate - nel caso in cui la superficie delle unità immobiliari residenziali sia prevalente rispetto a quella delle unità ad uso diverso dall'abitativo.

**COMODATO GRATUITO**

Immobile di due unità immobiliari con unico proprietario, ma dove una delle unità è affidata in comodato d'uso gratuito, costituisce mini condominio e può usufruire della detrazione del 110% ove siano rispettate le altre condizioni (due classi energetiche ecc.)?

**R.C.**

La risposta è negativa non configurandosi, nella specie, un condominio.

**CONDOMINIO SENZA AMMINI-**

**STRATORE**

Nel condominio cosiddetto minimo e senza amministratore, è obbligatorio che vi sia il codice fiscale o si farà carico delle segnalazioni uno dei proprietari?

**G.V.**

L'Agenzia delle entrate ha chiarito che, per una ipotesi del genere, non vi è necessità di richiedere un distinto codice fiscale per il condominio.

**CONDOMINI NON ABITATIVI**

Si è parlato di condomini non abitativi completamente esclusi dalla possibilità di richiesta ma non mi è chiara la situazione di condomini abitativi per le unità non abitative. In un condominio abitativo costituito anche da unità non abitative (negozi), il proprietario della parte non abitativa può accedere al superbonus?

**F.B.**

L'accesso al superbonus al proprietario in questione per le spese sulle parti comuni è consentito, secondo l'Agenzia delle entrate, solo nel caso in cui la superficie delle unità immobiliari residenziali sia prevalente rispetto a quella delle unità a uso diverso dall'abitativo.

*Risposte a cura di Antonio Nucera, responsabile Centro studi Confedilizia*  
**1-continua**