

## IL MIO 110% RISPONDE

**L'acquirente fruisce delle quote di beneficio inutilizzate****SUPERBONUS E VENDITA DELL'IMMOBILE**  
**Quesito**

Nel corso del 2015 in un'abitazione è stato effettuato un intervento di sostituzione della caldaia avvalendosi dell'Eco-bonus. In considerazione del fatto che, successivamente, nel corso dell'anno 2020, l'abitazione è stata venduta, il nuovo proprietario può richiedere il Superbonus ai fini di effettuare un intervento di sostituzione del generatore di calore al fine di passare a un sistema ibrido (pompa di calore e caldaia)?

Studio G.M.

**Risposta**

In caso di vendita dell'immobile oggetto degli interventi ricompresi nella normativa di riferimento, l'acquirente, salvo diverso accordo col cedente, continua a fruire delle quote di detrazione non ancora da quest'ultimo utilizzate (in tal senso l'Agenzia delle Entrate, nell'ambito delle proprie Fag, all'uopo richiamando l'art. 16-bis, comma 8, del Testo Unico delle Imposte sui Redditi). Posto quanto sopra, si evidenzia altresì che la stessa Amministrazione finanziaria, nell'ambito della circolare n. 24/E, dell'8 agosto 2020, ha ulteriormente precisato che, in linea con la prassi in materia, la sostituzione del generatore di calore è sufficiente ex se per godere della detrazione al 110%.

**SUPERBONUS ED EDIFICIO ESISTENTE**

**Quesito**  
Ai fini dell'accesso al Superbo-

nus, cosa deve intendersi, precisamente, per «edificio esistente»? In particolare, i fabbricati costruiti dopo il 2005 possono avvalersi del Superbonus?

Studio G.M.

**Risposta**

Come espressamente precisato dall'Amministrazione finanziaria (cfr. circolare 8 agosto 2020, n. 24/E), ai fini dell'applicazione dell'agevolazione Superbonus 110% l'intervento deve riguardare edifici o unità immobiliari «esistenti», non essendo agevolabili gli interventi realizzati in fase di nuova costruzione nel lasso temporale delineato dalla normativa de qua (fatta eccezione per l'ipotesi dell'installazione di sistemi solari fotovoltaici, di cui al comma 5, dell'articolo 119, del decreto Rilancio). L'agevolazione in esame, pertanto, nel rispetto di tutte le ulteriori condizioni oggettive e soggettive ex lege previste, trova applicazione anche per gli edifici costruiti dopo il 2005.

**OK PER VILLETTE A SCHIERA****Quesito**

Possono accedere anche al Superbonus le villette a schiera anche se non espressamente considerate dalla norma? Si possono considerare alla stregua di «edifici unifamiliari» invece contemplati dalla normativa?

L.S.

**Risposta**

L'Amministrazione finanziaria è intervenuta sul tema con la risposta ad interpello n. 328/2020. In tale

sede, l'Agenzia delle Entrate, richiamando sia le disposizioni normative, sia la circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020, ha specificato che gli interventi rientranti nella disciplina de qua devono essere realizzati, per quanto di interesse nel presente quesito, su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze, laddove, per «edificio unifamiliare» s'intende un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinata all'abitazione di un singolo nucleo familiare. Esplicitando il concetto di funzionalità indipendente, l'A.E. ricollega quest'ultimo al fatto che l'unità immobiliare in questione sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva. Per quanto riguarda, inoltre, il requisito dell'accesso autonomo, quest'ultimo presuppone, ad esempio, che l'unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari chiuso da cancello o portone di ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva. Posto quanto sopra, requisito imprescindibile affinché venga individuato, ai fini dell'applicazione della normativa, un edificio unifamiliare, è costituito dalla sussistenza contestuale della funzionalità indipendente e dell'accesso autonomo, come sopra delimitati e concretamente verificati. Quella, dunque, la villetta a schiera rientri nel perimetro di riferimento,

come sopra delineato, nonché in presenza di ogni altro requisito ex lege previsto, l'accesso al Superbonus sarà considerato possibile.

**SOSTITUZIONE INFISSI E VANO CONDOMINIALE****Quesito**

La spesa per la sostituzione di finestre, comprensive di infissi, presenti nel vano scala condominiale gode della detrazione d'imposta maggiorata se sostenuta insieme ad un intervento trainante di cui all'art. 119 del Decreto Rilancio?

L.V.

**Risposta**

La detrazione relativa agli infissi riguarda varie tipologie di interventi: a) sostituzione di elementi già esistenti e/o sue loro parti; b) stanze o vani riscaldati e quindi proteggerli verso l'esterno o verso vani non riscaldati; c) assicurare un valore di trasmittanza termica (Uw) inferiore o uguale al valore di legge. Ebbene, l'intervento deve configurarsi come sostituzione di elementi già esistenti e/o sue parti (e non come nuova installazione). Poiché l'infisso interessato dall'intervento deve delimitare un volume riscaldato verso l'esterno o verso vani non riscaldati, la detrazione non trova applicazione nel caso in esame in sintonia con quanto precisato nell'ambito della Guida dell'Agenzia delle entrate.

risposte a cura  
di Loconte & Partners

I quesiti possono  
essere inviati all'indirizzo  
email [superbonus@italiaoggi.it](mailto:superbonus@italiaoggi.it)