

Superbonus, Ecobonus e altri bonus fiscali “edilizi”: chi può usufruirne?

Persone fisiche

che agiscono al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, arti e professioni (nel caso di interventi Superbonus su singole unità immobiliari, nel massimo di quattro. Per gli interventi antisismici rientranti nel Superbonus l'unico limite operante è l'ubicazione delle unità immobiliari in zone a rischio sismico 1, 2 e 3).

L'offerta è rivolta anche ai soggetti - persone fisiche non nell'esercizio di attività d'impresa, arti e professioni - incapienti, titolari di redditi in regime forfetario, possessori di soli redditi a tassazione separata, che pur non potendo sfruttare direttamente la detrazione per mancanza di IRPEF sufficiente, possono effettuare gli interventi agevolati e optare poi per la successiva cessione del credito alla banca.

Condomini

ad esclusione di quelli composti esclusivamente da persone giuridiche (nel caso di lavori sulle superfici comuni come la realizzazione del cappotto termico, l'installazione d'impianti fotovoltaici o la sostituzione della caldaia). In qualità di Consumatore, il Condominio sottoscriverà il contratto di finanziamento per il tramite dell'amministratore.

Condomini minimi

intesi come immobile composto da più subalterni con meno di 8 proprietari per i quali non sussiste obbligo di Legge di nomina dell'amministratore e generazione del CF del condominio.

Nel caso il condominio minimo fosse privo del Codice Fiscale, potrà agire uno dei condòmini in qualità di condomino delegato. Il condomino delegato dovrà ricevere dall'Impresa che esegue i lavori le fatture per gli interventi sulle parti comuni riportanti il suo Codice Fiscale, disporre i bonifici fiscali riportando il proprio Codice Fiscale, sottoscrivere il contratto di cessione del credito d'imposta con la banca e, nella Comunicazione all'Agenzia delle Entrate con l'indicazione dell'opzione dell'esercizio della cessione del credito d'imposta, deve indicare che trattasi di condominio minimo, riportando nel quadro D i codici fiscali di tutti i condòmini.

Istituti autonomi case popolari

(IACP)

Cooperative edilizie di abitazione a proprietà indivisa

Soci di cooperative divise e indivise

Enti del terzo settore iscritti nei pubblici registri

(ONLUS, Organizzazioni di volontariato, APS). L'agevolazione Superbonus si applica agli interventi realizzati su qualsiasi tipologia di immobile (sia esso residenziale o non) indipendentemente dalla categoria catastale e dalla destinazione dell'immobile (i.e. merce, strumentale, patrimonio).

Associazioni e società sportive dilettantistiche

(per lavori sugli immobili adibiti a spogliatoi)

Enti privati

che non svolgono attività commerciale (i.e. Associazioni di categorie, Enti di rappresentanza, Sindacati, Partiti politici, Movimenti politici, ecc), incluso gli enti privati senza finalità di lucro non iscritti a pubblici registri (i.e. Associazioni, Fondazioni, Comitati, Mutue, ecc).

Tali soggetti possono beneficiare del Superbonus 110% limitatamente agli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio condominiale a prevalente destinazione residenziale: in questo caso, ne beneficiano pro-quota in relazione a tutte le unità immobiliari di cui dispongono (siano esse residenziali o meno).

Enti religiosi

(di natura commerciale e non commerciale): possono beneficiare del Superbonus 110% limitatamente agli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio condominiale a prevalente destinazione residenziale: in questo caso, ne beneficiano pro-quota in relazione a tutte le unità immobiliari di cui dispongono (siano esse residenziali o meno).

In aggiunta, in caso di Enti Commerciali che conseguono reddito d'impresa, se il condominio non è a prevalente destinazione residenziale, possono beneficiare del Superbonus - sempre per i lavori eseguiti su parti comuni - ma limitatamente alla quota delle spese attribuibile alle unità residenziali di cui dispongono.

Tali limitazioni non si applicano qualora l'Ente Religioso appartenga alla categoria degli Enti del Terzo Settore iscritti nei pubblici registri e rivesta la qualifica di ONLUS, Organizzazione di volontariato o APS.

Enti pubblici che non svolgono attività commerciale

tali soggetti possono beneficiare del Superbonus 110% limitatamente agli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio condominiale a prevalente destinazione residenziale: in questo caso, ne beneficiano pro-quota in relazione a tutte le unità immobiliari di cui dispongono (siano esse residenziali o meno).

Il Finanziamento a SAL + Cessione condizionata del credito di imposta è previsto per: **Persone fisiche, Condomini, Istituti autonomi case popolari (IACP), Cooperative edilizie di abitazione a proprietà indivisa, Enti del terzo settore iscritti nei pubblici registri (ONLUS, Organizzazioni di volontariato, APS), Associazioni e società sportive dilettantistiche.**