

**Massimo Fracaro**

Scrivete a:  
**L'Economia**  
via Solferino 28  
20121 Milano  
corsoldi@rcs.it  
www.corriere.it

**SUPERBONUS****Il limite di due immobili in condominio**

*In un condominio per cui si intendono avviare i lavori per il Superbonus possiedo tre unità immobiliari ereditate a suo tempo dai miei genitori. Due di queste case sono affittate. Volendo approfittare dell'opportunità vorrei cambiare gli infissi in tutte e tre le abitazioni. È vero che il bonus per i lavori interni mi spetterebbe solo per due? Per una delle case il bonus lo potrebbe chiedere l'inquilino?*

Lettera firmata — via email

Per i lavori effettuati sulle parti comuni di un edificio condominiale non c'è nessun limite al numero di appartamenti agevolabili. Per i lavori riguardanti, invece, proprietà singole (villette o anche lavori trainati all'interno di una unità immobiliare, proprio come la sostituzione degli infissi) vale il limite di due appartamenti. Pertanto se il nostro lettore si facesse carico formalmente dei lavori per i tre appartamenti la situazione sarebbe la seguente: per tutte e tre le unità immobiliari ha diritto al Superbonus del 110% per cappotto termico e/o cambio caldaia centrale, per gli infissi il Superbonus spetterebbe su due alloggi e l'ecobonus standard sul terzo. Per usufruire appieno dell'agevolazione è quindi necessario che a chiederla per uno degli appartamenti affittati sia l'inquilino. La legittimità di questa soluzione è confermata nelle sue ultime faq dall'Agenzia delle Entrate, che, rispondendo alla domanda 32, scrive: «La norma esclude la possibilità che una persona fisica possa beneficiare del Superbonus per più di due immobili, prescindendo dal titolo di possesso degli stessi. Una persona fisica che detiene l'unità immobiliare in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, può fruire del Superbonus, nel rispetto di ogni altro requisito prescritto dalle norme agevolative, a prescindere dal fatto che il proprietario dell'immobile abbia o meno fruito del Superbonus per interventi effettuate su altre due unità immobiliari».

Con la consulenza di Gino Pagliuca

