



*C&P Account Management*  
*Studio Associato Commerciale Tributario*

Via Sabotino 46 - 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax: 06/97274651  
Via Orazio Coccnari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997 - 0774/552218 Fax: 0774/509476  
Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel. 0883/825314 Fax: 0883/825310  
E-mail: [segreteria.roma@cpaccountmanagement.it](mailto:segreteria.roma@cpaccountmanagement.it)  
E-mail: [segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it](mailto:segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it)  
E-mail: [segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it](mailto:segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it)

*Ai gentili clienti e Loro Sedi*

## **Super bonus 110% anche per frontalieri e soggetti non residenti purchè proprietari di immobili in Italia**

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che, nella circ. 8.8.2020 n. 24, l'Agenzia delle entrate ha altresì precisato che **i possessori, i detentori, i soggetti a essi assimilati e gli altri soggetti**, che soddisfano la condizione dell'effettivo sostenimento delle spese relative agli interventi agevolati, possono in concreto beneficiare delle detrazioni "edilizie" **solo se "possiedono redditi imponibili"**. Tale precisazione è stata oggetto di **due importanti risposte ad interpello**: i) la **risposta ad interpello del 19.10.2020 n. 486**, ove è stata esaminata **la fattispecie dei lavoratori frontalieri**; ii) la risposta ad interpello del 27.10.2020 n. 500, ove è stata esaminata **la fattispecie dei soggetti non residenti nel territorio dello Stato**. Nella risposta ad interpello n. 486/2000 è stato chiarito che **il contribuente proprietario di una casa in Italia**, e quindi titolare del relativo reddito fondiario, **può beneficiare del superbonus del 110%**. Conseguentemente, **il lavoratore frontaliere** proprietario, assieme al coniuge, della casa di abitazione, **in quanto proprietario**, risulta titolare del **relativo reddito fondiario imponibile in Italia e può beneficiare della detrazione fiscale in quanto risulta soddisfatta** la condizione secondo cui deve essere **titolare di redditi imponibili**. Con la successiva risposta ad interpello n. 500/E/2020 è stato chiarito, invece, che i possessori di immobili ubicati in Italia possono beneficiare delle detrazioni "edilizie" **anche se sono soggetti non residenti nel territorio dello Stato** che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati. Viene altresì precisato che detta condizione di titolarità di redditi imponibili si

considera soddisfatta **anche nel caso in cui i redditi fondiari siano "sostituiti" dall'IMU**. Non potendo tuttavia fruire direttamente dell'agevolazione, in quanto incapienti di imposta, i contribuenti che si trovano in una delle richiamate condizioni **possono optare per la cessione del credito relativo alla detrazione ovvero per il c.d. "sconto sul corrispettivo"** ai sensi dell'art. 121 del DL 34/2020.

## Premessa

Come noto, il super bonus del 110% si applica, ai sensi dell'art. 119 co. 9 lett. b) del DL 34/2020, anche agli **interventi effettuati dalle "persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari, salvo quanto previsto al comma 10"**.

**Per beneficiare della detrazione**, al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese (se antecedente il predetto avvio), **le persone fisiche devono:**

- **possedere l'immobile in qualità di proprietario**, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- detenere l'immobile in base ad un **contratto di locazione**, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

Il successivo co. 10, invece, dispone che *"I soggetti di cui al comma 9, lettera b), possono beneficiare delle detrazioni di cui ai commi da 1 a 3 per gli interventi realizzati **sul numero massimo di due unità immobiliari**, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio"*.

## Osserva

La limitazione delle due unità immobiliari **riguarda soltanto gli interventi di riqualificazione energetica** ed in ogni caso **non si applica alle spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni condominiali**.

Nella circ. 8.8.2020 n. 24 (§ 1.2), l'Agenzia delle entrate ha altresì precisato che **i possessori, i detentori, i soggetti a essi assimilati e gli altri soggetti**, che soddisfano la condizione dell'effettivo sostenimento delle spese relative agli interventi agevolati, possono in concreto beneficiare delle detrazioni "edilizie" **solo se "possiedono redditi imponibili"**.

Tale precisazione è stata oggetto di **due importanti risposte ad interpello**:

- la **risposta ad interpello del 19.10.2020 n. 486**, ove è stata esaminata **la fattispecie dei lavoratori frontalieri**;
- la risposta ad interpello del 27.10.2020 n. 500, ove è stata esaminata **la fattispecie dei soggetti non residenti nel territorio dello Stato**.

Ma **andiamo con ordine**.

### **Risposta ad interpello del 19.10.2020 n. 486**

Nella risposta a interpello n. 486 del 19.10.2020, l'Agenzia delle Entrate ha esaminato il caso sollevato **da un lavoratore "frontaliere svizzero"**, residente in uno dei Comuni italiani presenti nella fascia entro 20 chilometri dal confine con la Svizzera, al quale **risulta applicabile la disposizione contenuta nell'art. 1 dell'Accordo tra l'Italia e la Svizzera del 3 ottobre 1974**, ai sensi del quale *"I salari, gli stipendi e gli altri elementi facenti parte della remunerazione che un lavoratore frontaliere riceve in corrispettivo di una attività dipendente sono imponibili soltanto nello Stato in cui tale attività è svolta"*.

## Osserva

Secondo il contribuente istante, posto che la **titolarità di redditi imponibili in Italia** (ancorché assoggettati a regimi opzionali di tassazione sostitutiva) **costituisce conditio sine qua non per poter beneficiare delle detrazioni "edilizie"** (super bonus compreso fosse anche fruendone nelle forme alternative dello sconto sul corrispettivo applicato dal fornitore, oppure della cessione del credito di imposta corrispondente alla detrazione), **la circostanza che, su base convenzionale, il reddito del lavoratore frontaliere sia imponibile in Svizzera e non in Italia, sarebbe idonea a determinare l'esclusione del contribuente dal novero dei potenziali beneficiari delle detrazioni "edilizie"**.

Di diversa opinione, l'Agenzia delle entrate secondo cui **ogni contribuente proprietario di una casa in Italia**, e quindi titolare del relativo reddito fondiario, **può beneficiare del superbonus del 110%**. Conseguentemente, **anche il lavoratore frontaliere proprietario**, assieme al coniuge, della casa di abitazione, quindi, in quanto proprietario, **risulta titolare del relativo reddito fondiario imponibile in Italia**.

Tale reddito fondiario, in quanto riferito alla casa di abitazione, è verosimilmente neutralizzato dalla deduzione spettante dal reddito complessivo, ai sensi del co. 3-bis dell'art. 10 del TUIR, in misura pari al "reddito dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e quello delle relative pertinenze", ma ciò è irrilevante, **perché la condizione che deve essere soddisfatta è "soltanto" quella della titolarità di redditi imponibili.**

#### Risposta a interpello 27.10.2020 n. 500

Con la risposta a interpello 27.10.2020 n. 500, l'Agenzia delle Entrate ha precisato, invece, che i **possessori di immobili ubicati in Italia possono beneficiare delle detrazioni "edilizie" anche se sono soggetti non residenti nel territorio dello Stato.**

Seppur la precisazione riguardi il super bonus del 110% introdotto dall'art. 119 del DL 34/2020, **l'approccio interpretativo sembra possa valere per tutte le detrazioni "edilizie" spettanti in relazione a determinati interventi sugli immobili.**

Diversamente, la condizione della titolarità di redditi imponibili **non è soddisfatta** (e quindi le detrazioni "edilizie" non possono spettare) qualora le persone fisiche non fiscalmente residenti in Italia **detengano l'immobile oggetto degli interventi in base a un contratto di locazione in comodato.**

In questi casi, infatti, **non si produce reddito fondiario in capo al detentore dell'immobile.**

Dalla risposta 500/2020 dell'Agenzia si evince pertanto che **la condizione di titolarità di redditi imponibili si considera soddisfatta**, oltre che con riguardo ai redditi imponibili non assoggettati a IRPEF/IRES perché assoggettati a regimi di imposizione sostitutiva su base opzionale, **anche nel caso in cui i redditi fondiari siano "sostituiti" dall'IMU.**

Anche le persone fisiche non residenti che possiedono in Italia un'unità immobiliare compresa in un condominio possono quindi beneficiare del super bonus del 110% **per gli interventi eseguiti sulle parti comuni (oltre che per gli interventi trainati sulla singola unità).**

#### Opzione per la cessione/sconto sul corrispettivo

Resta inteso che, non potendo fruire direttamente dell'agevolazione, **in quanto incapienti** di imposta, i **soggetti non residenti possessori degli immobili possono optare:**

- per la **cessione del credito** relativo alla detrazione ovvero;
- per il c.d. "**sconto sul corrispettivo**" ai sensi dell'art. 121 del DL 34/2020.

*Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.*

Cordiali saluti