

Superbonus e diritto di superficie: nuovi chiarimenti dal Fisco

Nel caso di Onlus, OdV e APS, il proprietario superficiario è titolare di un diritto reale che permette l'accesso alle agevolazioni fiscali

di [Redazione tecnica](#) – 12.03.2025

Sebbene il **superficiario** non sia **proprietario del suolo**, è comunque titolare di un **vero e proprio diritto di proprietà sull'edificio**, separato dalla proprietà del terreno, rientrando tra i soggetti beneficiari delle agevolazioni Superbonus.

A chiarirlo è l'Agenzia delle Entrate, con la **Risoluzione del 10 marzo 2025, n. 19/E**, nella quale si conferma che le **ONLUS, le OdV e le APS** che possiedono immobili di categoria catastale **B/1, B/2 e D/4** in virtù di un **diritto di superficie** possono applicare il Superbonus con le modalità di calcolo previste dal **comma 10-bis** dell'art. 119 del Decreto Rilancio. Questo chiarimento **supera** quanto affermato nella precedente risposta del 2024, n. 2/E, che escludeva i titolari del diritto di superficie dal beneficio fiscale.

Superbonus e calcolo della spesa agevolabile per ONLUS, OdV e APS

Il comma 10-bis dell'art. 119 del **D.L. 34/2020** prevede una **modalità di calcolo specifica** per le spese ammesse a Superbonus per le ONLUS, le OdV e le APS che svolgono prestazioni di servizi socio-sanitari e assistenziali e che rispettano i seguenti requisiti:

- **nessun compenso o indennità di carica** per i membri del Consiglio di Amministrazione;
- interventi agevolabili su **edifici con categoria catastale B/1, B/2 e D/4**;
- **possesto degli immobili a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito** con data certa anteriore al **1° giugno 2021**.

Il limite di spesa agevolabile non si calcola per singole unità immobiliari, ma si ottiene moltiplicando il **limite unitario per ciascuna unità** per il rapporto tra la **superficie complessiva dell'immobile** e la **superficie media di un'unità abitativa**, secondo i dati del **Rapporto Immobiliare OMI**.

Diritto di superficie è equiparabile alla proprietà

L'Agenzia si sofferma sulla **nozione di "proprietario"**, sottolineando che l'elenco dei titoli di possesso **previsti dalla norma è tassativo**. Tuttavia, tra i soggetti beneficiari del Superbonus rientra anche il **titolare del diritto di superficie**.

Infatti, l'**articolo 952 del codice civile** stabilisce che: *"Il proprietario può costituire il diritto di fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà."*

Ciò significa che, sebbene il **superficiario** non sia proprietario del suolo, è titolare di un **vero e proprio diritto di proprietà sull'edificio**, separato dalla proprietà del terreno. Come chiarisce il comma 10-bis, l'agevolazione si applica a chi possiede l'immobile a titolo di proprietà e il diritto di superficie **rientra in questa categoria**.

Le conclusioni dell'Agenzia delle Entrate

L'Agenzia delle Entrate conclude che:

- il diritto di superficie rientra tra i titoli idonei per l'applicazione del Superbonus con il calcolo agevolato previsto per ONLUS, OdV e APS;
- le ONLUS, OdV e APS che detengono un immobile in diritto di superficie possono accedere al beneficio, purché rispettino tutti gli altri requisiti normativi;
- viene superata la risposta dell'8 gennaio 2024, n. 2/E, nella parte in cui escludeva il diritto di superficie dal campo di applicazione del comma 10-bis dell'art. 119 del Decreto Rilancio.

Si conferma quindi l'equiparazione tra diritto di superficie e proprietà, garantendo alle ONLUS, OdV e APS un accesso più ampio alle agevolazioni fiscali per la riqualificazione degli edifici destinati a servizi socio-sanitari e assistenziali.