

IL MIO 110% RISPONDE

Il condominio è mini, ma la detrazione è maxi

SEI UNITÀ IMMOBILIARI E DUE PROPRIETARI QUESITO

Nell'ambito di un edificio composto da n. 6 unità immobiliari, due di esse sono di mia proprietà, mentre le restanti quattro sono di proprietà di mia moglie.

Ad oggi non abbiamo formalizzato la costituzione di un condominio. Siamo obbligati alla costituzione dello stesso al fine di beneficiare del Superbonus 110?

G.D.F.

Risposta

Come precisato dall'Agenzia delle entrate nella circolare ministeriale n. 24/E, dell'8 agosto 2020 sulla scorta di una consolidata giurisprudenza, la nascita del condominio si determina automaticamente, senza che sia necessaria alcuna deliberazione, nel momento in cui più soggetti costruiscono su un suolo comune ovvero quando l'unico proprietario di un edificio ne cede a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento, come chiarito dalla prassi in materia.

In presenza di un «condominio minimo», che si rinviene in caso di un edificio composto da un numero non superiore ad otto condomini, risultano altresì applicabili le norme civilistiche sul condominio, fatta eccezione per gli articoli che disciplinano, rispettivamente, la

nomina dell'amministratore (nonché l'obbligo da parte di quest'ultimo di apertura di un apposito conto corrente intestato al condominio) ed il regolamento di condominio (necessario in caso di più di dieci condomini).

Posto quanto sopra, nel caso in esame si sarebbe in presenza di un condominio minimo. Tale

rientranti nel perimetro dell'agevolazione da Superbonus per gli interventi realizzati su un numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio, a condizione che sostengano effettivamente le relative spese.

MATERIALI DI DEMOLIZIONE IN DETRAZIONE? QUESITO

Ho intenzione di effettuare un intervento trainato ed uno trainato, nel rispetto delle norme sul Superbonus. Nell'ambito di tali interventi sosterrò anche delle spese per lo smaltimento di materiali che verranno rimossi per eseguire i lavori. Tali spese rientrano nel perimetro della detrazione del 110 per cento, oppure sono considerate escluse?

G.L.

Risposta

L'amministrazione finanziaria ha avuto modo di precisare tale aspetto in seno alla circolare n. 24/E, dell'8 agosto 2020.

Precisamente, l'Agenzia delle entrate ha precisato come la detrazione da Superbonus 110 spetti anche per alcune spese che siano da considerarsi collegate a quelle sostenute per gli interventi che beneficiano dell'agevolazione in que-

stione, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato.

Le spese ammesse, dunque, sono quelle di seguito individuate:

- le spese sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre spese professionali connesse, comunque richieste dalla tipologia di lavori posti in essere (ad esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, le spese preliminari di progettazione, ispezione e proiezione);

- i costi ulteriori ed eventuali che possano ritenersi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (ad esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'imposta sul valore aggiunto qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente al fine di poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica, necessario al fine dell'esecuzione dei lavori).

Alla luce di quanto sopra, le spese per lo smaltimento di materiali da rimuovere per poter eseguire i lavori sono espressamente ricomprese nella maxi-detrazione.

Risposte a cura di Loconte&Partners

© Riproduzione riservata

I quesiti possono essere inviati a superbonus@italiagoggi.it



circostanza consentirebbe, in presenza dei requisiti specificamente richiesti dall'art. 119, del decreto Rilancio, nonché dei relativi adempimenti ivi previsti, l'applicazione della maxi-detrazione.

In particolare, l'art. 119, comma 10, del dl Rilancio, prevede che le persone fisiche di cui al medesimo art. 119, comma 9, lett. a) e b), possono beneficiare delle detrazione

