

Domande & Risposte

Le situazioni particolari

64

Limiti per la comproprietà

Un intero edificio è composto da 4 appartamenti al primo e secondo piano e da due unità commerciali (negozi) al piano terra. I sei immobili sono in comproprietà al 50% tra due soggetti privati. Nei negozi al piano terra non avverrà alcun intervento trainato, ma essi saranno, per forza di cose, interessati dall'intervento trainante ("cappotto"). Gli interventi trainati avverranno all'interno delle unità abitative. Possono i due soggetti fruire del superbonus?

Il superbonus si applica ai lavori eseguiti «dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche». Ciò significa che il proprietario unico o i comproprietari di un intero edificio sono ammessi a godere del beneficio fiscale al 110% per i fabbricati su un massimo di quattro unità. Di conseguenza, il superbonus per l'intero fabbricato è escluso, per quanto riguarda sia gli interventi trainanti che quelli trainati.

65

Proprietario unico e pertinenze

Un immobile, posseduto da un unico proprietario, è composto da quattro unità abitative classificate A/3, non funzionalmente indipendenti, e da quattro unità accatastate C/6, attualmente senza vincolo esplicito catastale di pertinenza. Si ritiene che il superbonus 110% sia applicabile, in quanto i box non vanno conteggiati. Si chiede poi se il vincolo di pertinenzialità dei box debba risultare da una iscrizione catastale.

Si concorda con il calcolo proposto. L'articolo 817 del Codice civile prevede che «sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima». Per cui la giurisprudenza

della Cassazione afferma che «l'effettiva e concreta destinazione della cosa al servizio ed ornamento dell'altra debba essere considerata una relazione implicante oltre che aspetti oggettivi anche aspetti soggettivi, riferibili alla volontà dell'avente diritto», e, più specificamente, che «l'accertamento del vincolo pertinenziale si fonda sui presupposti di cui all'articolo 817 del Codice civile, desumibili da concreti segni esteriori dimostrativi della volontà del

titolare, consistenti nel fatto oggettivo che il bene sia effettivamente posto, da parte del proprietario del fabbricato principale, a servizio (o ad ornamento) del fabbricato medesimo».

66

Sciogliere la comunione

Un edificio è composto da dodici appartamenti e tre negozi. Tutti gli immobili appartengono in comproprietà a quattro fratelli. Per poter accedere al superbonus 110% è sufficiente che un fratello ceda la proprietà di un solo negozio?

La risposta è affermativa. La situazione delineata è quella relativa all'edificio in comproprietà di più persone fisiche, per cui l'articolo 119, comma 9, lettera a, del Dl 34/2020 prevede il superbonus solo fino a un massimo di quattro unità immobiliari (pertinenze escluse). L'unica soluzione adottabile è quindi quella di costituire un condominio minimo con due proprietari distinti. Per raggiungere tale risultato è sufficiente che almeno la nuda proprietà di un immobile sia in capo a uno solo dei fratelli.

67

Bonus per gli immobili vincolati

In caso di interventi di riqualificazione energetica agevolabili con il superbonus, laddove sull'immobile oggetto di intervento siano apposti vincoli che impediscano l'esecuzione di interventi "trainanti", è legittimo ammettere l'agevolazione per i soli lavori "trainati", con miglioramento di una classe energetica, sia che si intervenga sull'intero edificio che su una sua singola unità immobiliare?

Il comma 2 dell'articolo 119 del decreto legge 34/2020 stabilisce che qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio o gli interventi "trainanti" di efficientamento energetico siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, il superbonus si applica alle spese sostenute per gli interventi "trainati" di efficientamento energetico indicati nel medesimo comma 2, a condizione che assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari oggetto di intervento oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe

energetica più alta. In sostanza, come chiarito nelle circolari 24/E del 2020 e 30/E del 2020, se per effetto dei vincoli ai quali l'edificio è sottoposto o dei regolamenti non è possibile effettuare interventi di isolamento termico, il superbonus si applica, comunque, alle spese sostenute per gli interventi "trainati", quali, ad esempio, la sostituzione degli infissi o la realizzazione del cappotto interno nelle singole unità immobiliari, a condizione che tali interventi assicurino il miglioramento di due classi energetiche oppure, ove non possibile, in quanto l'immobile è già nella penultima classe, il conseguimento della classe energetica più alta, dimostrato dall'Attestato di prestazione energetica (Ape), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, numero 192, ante e post intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

(Risposta agenzia delle Entrate)

68

L'uso promiscuo

Un'abitazione non di lusso è utilizzata promiscuamente da un professionista anche come ufficio. Si eseguono lavori agevolati per 80.000 euro, pagati per 40.000 euro dal professionista e per 40.000 euro dal coniuge convivente. Si chiede conferma che: il professionista detrae 22.000 in 5 anni come detrazione al 110% del 50% delle spese sostenute e deduce il restante 50% come costi su immobile promiscuo. Il coniuge convivente detrae 44.000 euro in 5 anni come detrazione al 110% sulle spese sostenute.

Il superbonus spetta alle persone fisiche che svolgono attività di impresa o arti e professioni qualora le spese sostenute abbiano ad oggetto interventi effettuati su immobili appartenenti all'ambito "privatistico" e, dunque, diversi: da quelli strumentali alle predette attività di impresa o arti e professioni; dalle unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della propria attività; dai beni patrimoniali appartenenti all'impresa. Ciò premesso, relativamente agli interventi realizzati su unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente anche all'esercizio dell'arte o della professione ovvero di attività commerciale, la circolare 19/E dell'8 luglio 2020, con riferimento alle spese sostenute per interventi di ristrutturazione edilizia, che danno diritto alla detrazione di cui all'articolo 16-bis del Testo unico delle imposte sui redditi (Tuir), di cui al Dpr 22 dicembre 1986, numero 917, ha precisato che, in base a quanto previsto dal comma 5 del medesimo articolo 16-bis del Tuir, se gli interventi sono realizzati su unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente all'esercizio dell'arte o della professione, ovvero all'esercizio dell'attività commerciale, la detrazione spettante è ridotta al 50%. Tale principio si applica anche qualora sulla unità immobiliare residenziale adibita promiscuamente anche all'esercizio dell'attività professionale siano realizzati interventi antisismici di cui all'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies, del Dl 63 del 2013 (sismabonus). Ciò in quanto per effetto del rinvio, gli interventi ammessi al sismabonus sono quelli indicati nel medesimo articolo 16-bis, del Tuir che deve intendersi quale norma di riferimento

generale. Il principio si applica inoltre, alle spese sostenute dal 1° luglio 2020 per interventi antisismici che fruiscono del superbonus. Analoga previsione non sussiste nel caso delle spese per interventi di riqualificazione energetica che danno diritto alla detrazione attualmente disciplinata dall'articolo 14, del Dl 63 del 2013 (ecobonus) o ammessi al superbonus ai sensi dei commi 1 e 2 del citato articolo 119 del decreto Rilancio. Considerato, tuttavia, che danno diritto al superbonus le spese per interventi di riqualificazione energetica realizzati su edifici "residenziali", e stante la sostanziale simmetria tra le agevolazioni spettanti per interventi di riqualificazione energetica e di recupero del patrimonio edilizio, si ritiene che anche qualora siano realizzati interventi di riqualificazione energetica ammessi al superbonus su immobili residenziali adibiti promiscuamente all'esercizio dell'arte o della professione, o all'esercizio dell'attività commerciale, la predetta detrazione è ridotta al 50%. Ne consegue che si ritiene possibile accedere al superbonus in relazione agli interventi da realizzare sull'immobile ad uso promiscuo, limitatamente al 50% delle spese sostenute. Tale limitazione sussiste anche in relazione alle spese sostenute dal coniuge comproprietario al 50% dell'immobile, trattandosi comunque di spese sostenute per la realizzazione di interventi su un immobile residenziale utilizzato "promiscuamente" per l'esercizio della professione.

(Risposta agenzia delle Entrate)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

5

Gli anni di ripartizione

La detrazione del 110% si inserisce in dichiarazione dei redditi dividendola in quote costanti nell'arco di cinque anni

