

**IO
IL MIO
110%
QUOTIDIANO**

**Superbonus
per il bene
detenuto
dal trust**

Poggiani a pag. 28

Due risposte a interpello delle Entrate sulla fruizione del 110% e del bonus facciate

Usufruttuario con Superbonus

Detrazione per lavori su un immobile detenuto da un trust

FABRIZIO G. POGGIANI

Beneficia della detrazione maggiorata del 110% anche l'usufruttuario di un immobile detenuto da un trust. E il singolo condòmino, se autorizzato dall'assemblea condominiale, può sostenere interamente i costi per gli interventi edilizi su parti comuni, come il rifacimento della facciata. Con due distinte risposte (nn. 498/2021 e 499/2021) l'Agenzia delle entrate è nuovamente intervenuta sul tema del superbonus 110%, di cui all'art. 119 del dl 34/2020, convertito con modifiche nella legge 77/2020 e sul bonus facciate, di cui ai commi da 219 a 223, dell'art. 1 della legge 160/2019 (legge di Bilancio 2020).

Con la prima risposta (risposta n. 498/2021), è stato precisato che può usufruire del 110% il contribuente che sostiene le spese in qualità di usufruttuario su un'unità abitativa residenziale segregata in un trust. Il caso era quello di un residente all'estero che ha dichiarato di

aver acquistato, con il coniuge, nel 1989 un immobile abitativo in Italia da destinare ai figli che, nel 2018, il figlio ha attribuito in un trust auto-dichiarato del quale ha assunto anche il ruolo di trustee, nominando i genitori beneficiari e, alla loro scomparsa, tutti i figli. Quindi l'immobile è stato frazionato in quattro distinti appartamenti, due appartamenti sono stati concessi in usufrutto a ciascuno dei genitori e sugli stessi si intende eseguire gli interventi trainanti e trainati di cui all'art. 119 del dl 34/2020. Si ricorda che l'Agenzia delle entrate (circ. 19/E/2020) ha chiarito che, nel caso in cui il beneficiario del 110% sia l'usufruttuario dell'immobile, il quale poi decede nel periodo di fruizione della detrazione, la medesima detrazione non si trasferisce agli eredi dell'usufruttuario, atteso che il diritto reale di usufrutto ha natura temporanea e, nell'ipotesi in cui sia costituito a favore di una persona fisica, non può comunque eccedere la vita dell'usufruttuario. Nell'ipotesi

in cui erede dell'usufruttuario sia il nudo proprietario dell'immobile, in relazione all'estinzione naturale del diritto di usufrutto, quest'ultimo potrà portare in detrazione le rate residue giacché, in qualità di proprietario dell'immobile, ottiene il titolo giuridico che gli consente di fruire della detrazione, naturalmente mantenendo la detenzione materiale e diretta dell'immobile. A tal fine, però, l'usufruttuario deve aver sostenuto le spese e l'usufrutto deve risultare al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese medesime, se antecedente tale avvio.

Con la seconda risposta (n. 499/2021), l'Agenzia delle entrate precisa che può usufruire del bonus facciate il proprietario di un appartamento sito in un condominio, anche qualora esegua i lavori di rifacimento della facciata dello stabile con il consenso unanime di tutti i condòmini, accollandosi interamente le spese previste per l'intervento. Il caso sottoposto al vaglio delle Entrate è quello di un comprario,

insieme alla moglie, di un appartamento sito in un mini-condominio composto in totale da tre unità immobiliari che, sfruttando la legge 160/2019, vorrebbe eseguire i lavori di rifacimento della facciata dello stabile con il consenso unanime di tutti i condòmini, accollandosi interamente, insieme alla moglie, le spese previste per l'intervento. Nel documento di prassi, infatti, si chiarisce che è possibile fruire delle detrazioni fiscali indicate (ma il concetto è da ritenersi esteso a tutti i bonus edilizi, compresi quelli che fruiscono del 110%) utilizzando un criterio diverso da quello indicato dall'art. 1123 c.c. sempre se l'assemblea dei condòmini ha autorizzato l'esecuzione dei lavori e all'unanimità si acconsenta al sostenimento delle relative spese da parte del condòmino interessato agli interventi medesimi.

Peraltro si ricorda che, nell'ambito del 110%, il secondo periodo del comma 9-bis, dell'art. 119 del dl 34/2020, come introdotto dalla lett. p), com-

ma 66 dell'art. 1 della legge 178/2020, prevede che le deliberazioni dell'assemblea che hanno per oggetto l'imputazione a uno o più condòmini dell'intera spesa riferibile all'intervento autorizzato, sono valide se approvate con le medesime maggioranze richieste per la delibera degli interventi, in presenza di parere favorevole dei condòmini che si assumano le spese e che, per poter usufruire del bonus facciate per i lavori realizzati su parti comuni, i condòmini che, non avendone l'obbligo (condominio minimo), non hanno nominato un amministratore, non sono obbligati a richiedere il codice fiscale, con la conseguenza che il singolo condòmino si surroga all'amministratore, effettuando tutti gli adempimenti necessari per la fruizione delle varie agevolazioni.

IO
ONLINE
Il testo del documento su www.italiaoggi.it/documenti-italiaoggi

© Riproduzione riservata