

L'AGENZIA DELLE ENTRATE È INTERVENUTA SULLA FRUIBILITÀ DELLA MISURA

In condominio anche il trust può beneficiare dell'agevolazione del 110% per i lavori

DI FABRIZIO G. POGGIANI

Può accedere al superbonus del 110% il condominio, a prevalente destinazione abitativa di proprietà privata, con unità anche intestate a un trust. Detrazione maggiorata anche per gli interventi di messa in sicurezza e miglioramento della classe sismica, ma con rinuncia del contributo pubblico per la ricostruzione. L'Agenzia delle entrate è intervenuta sulla fruibilità del superbonus del 110%, di cui all'art. 119 del dl 34/2020, convertito con modifiche nella legge 77/2020, con riferimento agli interventi su immobili in parte posseduti da un trust e per il miglioramento della classe sismica (risposte n. 660/2021 e 662/2021). Con una prima risposta (n. 660/2021), l'Agenzia delle entrate ha fornito chiarimenti in merito a un contribuente che, dichiarando di essere proprietario di un appartamento facente parte di un fabbricato condominiale costituito da sei unità a uso abitativo, di cui cinque di proprietà di un trust e di tre ad uso non residenziale, ha intenzione di eseguire lavori di efficientamento, al fine di fruire della detrazione maggiorata del 110%; il citato edificio, viene ulteriormente chiarito, è composto per più del cinquanta per cento da unità residenziali.

Per il contribuente è possibile accedere al 110% in relazione alle spese che lo stesso sosterrà per l'intervento di isolamento termico degli elementi opachi delle parti in comune, potendo tenere conto di tutte le nove unità per la determinazione del limite di spesa, incluse quelle intestate al

trust come indicato in un documento di prassi (circ. 24/E/2020 § 2.1.1) per un totale di 350.000 (8 x 40.000 + 1 x 30.000). L'Agenzia ripercorre, anche in tal caso, tutta la disciplina, richiamando i vari documenti di prassi emanati nel tempo (circ. 24/E/2020, 30/E/2020 e risoluzione 60/E/2020) e conferma che il condominio, a prevalente destinazione residenziale, costituito da unità immobiliari di proprietà di persone fisiche, che operano al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, e da unità immobiliari segregate in un trust, può accedere alla detrazione maggiorata del 110%, ai sensi dell'art. 119 del dl 34/2020 per gli interventi trainanti eseguiti sulle parti comuni, sempre che siano rispettate le condizioni e i requisiti legislativamente prescritti. Con riferimento alla determinazione del limite massimo di spesa ammessa si rende necessario fare riferimento al numero di unità immobiliari che compongono il condominio, incluse quelle di tipo non residenziale, con la conseguenza che il limite di spesa massima ammissibile deve confermarsi nell'importo pari a 350.000 euro, come indicato dal contribuente istante; con riferimento all'impianto fotovoltaico la detrazione deve essere calcolata su un ammontare di spese non superiore a 48.000 euro e, comunque, nel limite di 2.400 euro per ogni kW.

L'Agenzia, inoltre, ribadisce che le persone fisiche che possiedono unità immobiliari residenziali all'interno del condominio potranno, altresì, fruire del citato superbonus del 110% anche per gli interventi trainati realizzati sui propri immobili,

sempre che questi ultimi non rientrino tra le categorie catastali escluse, mentre tale ultima possibilità risulterà preclusa per i soggetti Ires, sebbene proprietari di unità a destinazione residenziale.

Con la seconda risposta (n. 662/2021), l'Agenzia delle entrate interviene sul caso di un contribuente intenzionato a eseguire degli interventi di messa in sicurezza statica e di miglioramento della classe sismica, ai sensi dei commi 4-ter e 4-quater dell'art. 119, il quale specifica di voler fruire del 110% e di non aver fruito del contributo per la ricostruzione, sebbene si tratti di un edificio di valore storico testimoniale per il quale il vigente piano regolatore vieta gli interventi di demolizione, ricostruzione e ristrutturazione.

L'Agenzia delle entrate chiarisce che la fruizione della detrazione maggiorata del 110%, di cui ai commi 4-ter e 4-quater, dell'art. 119 del dl 34/2020 presuppone la sussistenza del diritto a ricevere il contributo per la ricostruzione, nonché la successiva rinuncia formale allo stesso, trattandosi di due incentivi alternativi tra loro. La conseguenza, per il caso di specie, è che, pertanto, pur sussistendo il diritto alla percezione del contributo per la ricostruzione, il contribuente può, nel rispetto di tutti i presupposti previsti, fruire del superbonus, rinunciando necessariamente al citato contributo.

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

© Riproduzione riservata

