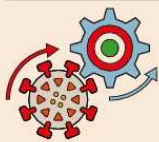


Superbonus in condominio anche per imprese e autonomi

I NODI DELLA RIPRESA

AGEVOLAZIONI



Per i lavori su parti comuni il Dl Rilancio non esclude alcun soggetto dal 110%

Agevolate tutte le categorie catastali e pure gli edifici a destinazione non abitativa

A cura di
Gianluca Dan

Le detrazioni del 110% previste dal decreto Rilancio, per le spese sostenute dal prossimo 1° luglio fino al 31 dicembre 2021, spettano – secondo il dato letterale della norma – anche alle imprese e ai lavoratori autonomi per gli interventi agevolati effettuati sulle parti comuni degli edifici (si veda la tabella in basso).

I nuovi superbonus si applicano infatti agli interventi effettuati:

- dai condomini;
- dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa; artie

professioni, su unità immobiliari unifamiliari adibite ad abitazione principale;

- dagli Istituti autonomi case popolari (Iacp) e dagli enti con le stesse finalità sociali ("in house providing"), per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;
- dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

L'immobile in condominio

L'analisi dell'articolo 119 del Dl 34/2020 consente di sostenere che le imprese (indipendentemente dalla forma giuridica) o i lavoratori autonomi possono fruire delle detrazioni maggiorate se detengono un immobile in un condominio che esegue un intervento agevolato: si pensi alla realizzazione di un cappotto termico o alla sostituzione di un impianto di climatizzazione invernale con un impianto centralizzato per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria.

La quota parte della spesa dell'intervento, addebitata dal condominio all'impresa/lavoratore autonomo sulla base dei millesimi, darà diritto a fruire della detrazione da ripartire in cinque quote annuali di pari importo, oppure delle altre possibilità offerte dallo stesso decreto Rilancio,

come la cessione della detrazione prevista all'articolo 121.

In altri termini, la norma non pone limitazioni soggettive o oggettive: il condomino potrebbe essere una persona fisica che detiene l'immobile nella sfera imprenditoriale o professionale, oppure una persona giuridica, e l'immobile potrebbe essere anche non abitativo, ad esempio un C/1 (negozio o bottega), C/3 (laboratorio per arti e mestieri), A/10 (ufficio) e altro ancora.

Lo stesso ragionamento può essere esteso ai condomini non a prevalente destinazione abitativa; con la possibilità di applicare il superbonus del 110%, ad esempio, agli edifici direzionali suddivisi in uffici con addebito delle spese comuni ai proprietari che potrebbero essere privati o, come avviene più frequentemente, imprese professioniste.

Via libera a «eco» e sismabonus

Anche per gli interventi antisismici effettuati sulle parti comuni di edifici condominiali spetta il sismabonus potenziato al 110%, indipendentemente dalla classificazione catastale dell'immobile e dal soggetto proprietario. E non sarebbe comunque la prima volta che una disposizione, nell'ambito del vasto mondo delle agevolazioni per la sistemazione del patrimonio immobiliare, consente di fruire delle detrazioni anche ai soggetti esercenti attività di impresa o di lavoro autonomo.



VERSO LA CONVERSIONE

Sugli immobili da locare serve un «sì» esplicito

Per evitare possibili contenziosi derivanti dall'interpretazione dell'articolo 119 del decreto Rilancio (Dl 34/20), è auspicabile che in sede di conversione arrivino dei chiarimenti. In particolare, che si stabilisca espressamente la possibilità di fruire del superbonus al 110% anche per gli immobili detenuti dalle imprese, e anche qualora i lavori siano eseguiti su immobili destinati alla locazione. A riguardo, si segnala un lungo contenzioso, conseguente a un orientamento restrittivo delle Entrate, contrastato anche dalla giurisprudenza, circa l'ecobonus per i fabbricati locati dalle imprese.

— **Gianluca Dan**

Il testo integrale dell'articolo su:
ntplusfisco.ilsole24ore.com

Queste interpretazioni sono sorrette anche dal fatto che il legislatore, quando ha voluto delimitare l'ambito soggettivo o oggettivo, l'ha fatto esplicitamente: basta guardare le disposizioni sulle ristrutturazioni edilizie che all'articolo 16-bis del Tuir fanno chiaro riferimento agli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici residenziali o sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze, escludendo quindi gli immobili che rientrano fra i beni strumentali o i beni merce delle imprese.

Facciate e sismabonus «ordinario»

Anche la detrazione al 90% per gli interventi di recupero o restauro della facciata esterna degli edifici ubicati nelle zone A e B – sulle spese documentate sostenute nel 2020 (periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2020 per le società con esercizio a cavallo d'anno) – spetta per gli immobili strumentali detenuti dalle imprese, Irpef o Ires che siano.

Così come il sismabonus "ordinario", nelle sue diverse percentuali (50, 70, 75, 80 o 85%), può essere fruito dai soggetti passivi sia Irpef che Ires, per le spese degli interventi agevolabili eseguiti su qualsiasi immobile a uso abitativo (non solo per l'abitazione principale) e sugli immobili adibiti ad attività produttive ubicati in una delle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) e nella zona 3.

© RIPRODUZIONE RISERVATA