

# Le opere in condominio trainano al 110% l'intervento delle singole unità

## SPESE TRAINANTI

Le Entrate dovranno confermare questa interpretazione della norma

L'agevolazione ha una logica diversa rispetto al bonus per i mobili

Luca De Stefani

Se una spesa «trainante» per il superbonus Irpef e Ires del 110% viene effettuata dal «condominio» sulle parti comuni condominiali, questa dovrebbe trainare l'agevolazione fiscale anche agli altri interventi dell'ecobonus «trainati», effettuati da parte dei condòmini sulle singole unità immobiliari del condominio, come i negozi, gli uffici o le abitazioni, anche se secondarie e non accata-

state nelle categorie A/1, A/8 e A/9. Si auspica, però, un chiarimento da parte delle Entrate, in discontinuità con quanto affermato per il bonus mobili nella circolare 18 settembre 2013, n.29/E, paragrafo 3.2, secondo la quale l'intervento «sulle parti comuni condominiali» non «consente ai singoli condòmini, che fruiscono pro-quota della relativa detrazione, di acquistare mobili e grandi elettrodomestici da destinare all'arredo della propria unità immobiliare».

### Il precedente

Per il bonus mobili, se il condominio fa un intervento, ad esempio, di manutenzione ordinaria nelle parti comuni, detraibile per i condòmini, può spettare il bonus mobili anche per l'acquisto dei mobili e degli elettrodomestici finalizzati ad arredare gli spazi comuni (ad esempio, portineria, alloggio del portiere, lavanderia, stenditoi e altro). Si ritiene che, come accade per le singole unità immobiliari,

anche le parti comuni dell'immobile debbano essere considerate nel loro «complesso», quindi, la pittura della parete esterna (manutenzione ordinaria, se senza cambio di colore) può permettere di arredare un altro spazio comune, «diverso da quelli oggetto di interventi edilizi» (circolare 18 settembre 2013, n. 29/E). L'intervento «sulle parti comuni condominiali», però, «non consente ai singoli condòmini, che fruiscono pro-quota della relativa detrazione, di acquistare mobili e grandi elettrodomestici da destinare all'arredo della propria unità immobiliare» (circolare 18 settembre 2013, n. 29/E, paragrafo 3.2).



### ULTIMO GIORNO PER I QUESITI

È possibile inviare i quesiti fino alle 14 di oggi [www.ilsole24ore.com/forum110](http://www.ilsole24ore.com/forum110)

Questa risposta non dovrebbe essere applicabile per il superbonus del 110%, in quanto la normativa è strutturata in modo diverso. Per il bonus mobili, infatti, viene espressamente richiesto che i beni siano «finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione» (articolo 16, comma 2, Dl 63/2013). Si auspica comunque un chiarimento da parte delle Entrate su questo e anche sull'estensione ai condòmini di qualunque tipologia soggettiva, ovvero solo ai condòmini che sono «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni».

### L'estensione

Se non verrà confermata l'estensione del superbonus agli interventi sulla singola unità immobiliare dell'edificio (non A/1, A/8 e A/9), trainati dai lavori al 110% effettuati dal «condominio», risulterebbe difficile beneficiare del superbonus del 110% sulle singole unità immobiliari da

parte dei condòmini, ad esempio, per sostituire le finestre o per installare le schermature solari. Per i lavori sui singoli appartamenti, uffici o negozi (non «funzionalmente indipendenti»), l'unica possibilità di intervento «trainante», peraltro, solo per le «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni», rimarrebbe l'isolamento termico della singola unità immobiliare, che:

- deve interessare, però, almeno il 25% della superficie dell'«edificio», quindi, probabilmente «dell'involucro dell'intero edificio, costituito dall'unione di tutte le unità immobiliari che lo compongono», come previsto dalla Faq Mise del 1° agosto 2016, (si veda Il Sole 24 Ore del 17 luglio 2020);
- deve portare all'aumento di almeno 2 «classi energetiche dell'edificio» o al raggiungimento di quella «più alta» (condizioni difficili da ottenere isolando solo un'unità immobiliare).

© RIPRODUZIONE RISERVATA