

L'INTERPELLO

Edifici in comproprietà, stop alle spese su singole unità

Luca De Stefani

Se «due o più unità immobiliari» (diverse dalle pertinenze), «distintamente accatastate» costituiscono «un edificio» (ad esempio, una bifamiliare), «interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti», il superbonus del 110% non si applica, non solo «agli interventi realizzati sulle parti comuni», come già previsto dalla circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 1.1, ma anche «con riferimento alle spese sostenute per interventi effettuati sulle singole unità immobiliari, in quanto non inserite in un condominio».

È questa l'interpretazione dell'agenzia delle Entrate contenuta nella risposta del 10 settembre 2020, n. 329, che non considera, però, la possibilità prevista, ad

esempio, per le persone fisiche, dall'articolo 119 del decreto Rilancio, di effettuare questi interventi trainanti: l'isolamento termico su più del 25% della superficie disperdente lorda dell'intero edificio (o, nel caso di villetta a schiera, della singola abitazione).

Secondo l'agenzia delle Entrate, la norma agevolativa del superbonus del 110% fa riferimento «espressamente ai condomini e non alle parti comuni di edifici». Pertanto, l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica (articoli da 1117 a 1139 del Codice civile).

No alle parti comuni

Richiedendo la presenza di un condominio, quindi, per la circolare 24/E/2020, il superbonus «non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità im-

mobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti».

Questo chiarimento, però, è in contrasto con le risposte 137/2020 e 139/2020 e 293/2019, che hanno concesso l'agevolazione sugli interventi su parti comuni non condominiali, finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica (articolo 14, comma 2-quadro 1, del Dl 63/2013), nonostante la relativa norma la limitasse espressamente ai lavori «su parti comuni di edifici condominiali».

Non è vero, poi, che la norma del superbonus del 110% fa riferimento «espressamente ai condomini e non alle parti comuni di edifici», in quanto agevola (non solo per i condomini, ma anche per le persone fisiche) gli «interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione

ne degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati» (articolo 119, comma 1, lettera b), del Dl 34/2020), indipendentemente dal fatto che ci sia un condominio.

Per avvalorare la propria tesi, l'agenzia delle Entrate titola il paragrafo 2.1.2, relativo a questi interventi: «Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni degli edifici in condominio», quando invece l'articolo 119, comma 1, lettera b), Dl 34/2020, si ferma alle parole «parti comuni degli edifici» (si veda il Sole 24 Ore dell'11 agosto 2020).

No ai lavori sulle singole unità

Con la risposta del 10 settembre 2020, n. 329, l'agenzia non si ravvede, anzi, rincarà la dose, prevedendo che per gli «interventi su unità immobiliari distintamente accatastate, in comproprietà fra più sog-

getti» (o di un unico proprietario), non è possibile beneficiare del superbonus del 110%, non solo «con riferimento alle spese sostenute per interventi realizzati sulle parti a servizio comune delle predette unità immobiliari», ma neanche «con riferimento alle spese sostenute per interventi effettuati sulle singole unità immobiliari in quanto non inserite in un condominio».

Anche in questo caso, la posizione delle Entrate è contraria alla norma agevolativa, che non vieta, ad esempio, all'unico proprietario (persona fisica, Onlus o associazione sportiva dilettantistica) o ai comproprietari (in eredità) di una bifamiliare (o di due spogliatoi accatastati separatamente, costituenti un unico edificio, per l'Asd) di effettuare l'isolamento termico di una o più unità immobiliari (con il limite di due, solo per le persone fisiche).

© RIPRODUZIONE RISERVATA