

LE ALTERNATIVE

## Uffici e abitazioni signorili, exit strategy nei lavori al 110%

*Con la risoluzione 49/E incentivi anche per i soggetti esclusi*

Giorgio Gavelli

Giuseppe Latour

Consentire a tutti i soggetti presenti in condominio di trarre il massimo vantaggio fiscale dai lavori che partiranno, in moltissimi fabbricati, in tutta Italia nei prossimi mesi. Nessuno escluso. Perché anche quelli che sono stati tagliati fuori dal perimetro del superbonus al 110% potranno comunque incassare qualcosa.

È la strada che si apre con la risoluzione 49/E, pubblicata martedì dall'agenzia delle Entrate. Un documento di grande rilevanza per il mondo dei lavori condominiali, che potrà avere due effetti. Da un lato, consentire a soggetti esclusi dal 110% di avere comunque degli sconti fiscali, come il bonus facciate o l'ecobonus. Dall'altro, limitare le discussioni tra condòmini sull'approvazione dei lavori, perché tutti ne trarranno un vantaggio.

### **Le novità della risoluzione**

La risoluzione introduce, infatti, un concetto molto innovativo, sintetizzabile con la formula «un lavoro, due bonus». Un concetto che deriva, in qualche modo, dalla grande quantità di detrazioni fiscali dedicate alla casa che sono nate negli ultimi anni: molte sono sovrapponibili, in tutto o in parte, e questo comporta la necessità, per i contribuenti, di fare delle scelte.

In base alla risoluzione allora, ogni contribuente, nell'ambito di un lavoro condominiale, può scegliere come qualificare quell'intervento, senza condizionare le scelte degli altri. La risoluzione parte dalle sovrapposizioni tra ecobonus e bonus facciate. Ma le stesse conclusioni sono applicabili al nuovo superbonus al 110 per cento.

### **Uffici e negozi**

Un caso è, certamente, quello di uffici e negozi. La circolare 24/E dell'agenzia delle Entrate stabilisce che, quando la superficie delle unità immobiliari residenziali in un condominio è inferiore al 50% del totale, «è ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione». Sono, invece, esclusi gli uffici e i negozi.

Se, però, viene effettuato uno degli interventi che danno accesso al 110%, gli uffici non resteranno completamente tagliati fuori. Applicando il principio indicato dalla risoluzione 49/E, infatti, sarà possibile dare ai lavori un cappello diverso, dal punto di vista fiscale. Nel caso del cappotto termico sarà possibile, per i proprietari delle unità non residenziali, puntare sul bonus facciate al 90%, purché la sezione di involucro sulla quale si interviene sia visibile dalla strada. Nel caso di sostituzione della caldaia, c'è invece a disposizione l'ecobonus, al 65% o al 50% a seconda dell'intervento.

Il problema non si pone, invece, nei condomini in cui la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio è superiore al 50%, perché in questo caso il superbonus al 110% spetta anche ai proprietari (o detentori) di unità immobiliari non residenziali (ad esempio strumentale o merce) che sostengono le spese per le parti comuni.

### **Le abitazioni A/1**

Quello degli uffici e dei negozi non è il solo caso possibile. A rientrare nel perimetro degli sconti potrebbero essere, infatti, anche le abitazioni signorili, accatastate come A/1. Succede, in molti condomini, che queste unità convivano con altre tipologie di abitazioni, solitamente A/2, quelle di tipo civile. Il motivo è che le unità A/1 nascono come case di pregio maggiore o, semplicemente, che le unità sono state accatastate in maniera differente per ragioni fiscali.

Comunque, in questi condomini sarà tranquillamente possibile avviare i lavori trainanti del superbonus al 110%, facendo prendere alle detrazioni due corsie differenti. Per le abitazioni A/2 quella più remunerativa, per le A/1 quella dei bonus di impatto minore. Ancora una volta, il 90% per gli interventi sulle facciate e l'ecobonus per quelli sulla caldaia.

### **La pianificazione fiscale**

Ma, dietro la scelta di trattare in modo differente lo stesso lavoro condominiale, ci possono anche essere ragioni di pianificazione fiscale. Se

un condòmino non vuole (o non riesce) a sfruttare le opzioni alternative della cessione del credito o dello sconto in fattura, potrebbe accontentarsi di una detrazione minore – ma comunque assai generosa come il 90% del bonus facciate o il 65% sull’ecobonus qualificato – per detrarre in dieci anni e non in cinque, periodo più congruo per poter sfruttare appieno, in considerazione delle imposte annualmente dovute, la detrazione del bonus fiscale. Si ottiene di meno, ma non si rischia di perdere il beneficio.

Un ragionamento che alcuni faranno anche sulle unità immobiliari unifamiliari o plurifamiliari indipendenti, in particolare laddove il miglioramento delle due classi energetiche non sia garantito a priori dal tecnico.

Resta, ovviamente, che lo stesso intervento può assumere due connotati differenti, ma mai dare origine ad una duplicazione di vantaggi: ogni condòmino può, al massimo, fruire di un’agevolazione sulla stessa spesa sostenuta e mai cumularne due differenti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Giorgio Gavelli

Giuseppe Latour