

undefined

Superbonus, la nuda proprietà non crea il condominio

CASA

L'agenzia conferma ancora un'interpretazione rigida in caso di proprietario unico

Giuseppe Latour

La nuda proprietà non porta alla nascita di un condominio. E, quindi, non sblocca il superbonus per i proprietari di un intero edificio, in tutte le sue unità. È il senso della risoluzione 78/E dell'agenzia delle Entrate, pubblicata ieri che, ancora una volta, dà un'interpretazione restrittiva sulla que-

stione del proprietario unico.

Il caso riguarda un soggetto residente all'estero, pieno proprietario di un'unità abitativa e nudo proprietario di un'altra unità abitativa e di un'unità adibita a magazzino, «tutte formanti parte di un unico fabbricato plurifamiliare». Il quesito per le Entrate è se lavori su un immobile con questo assetto proprietario consentano di accedere al 110%, dal momento che c'è in programma il rifacimento dell'isolamento termico.

Il punto fondamentale riguarda proprio il condominio. Le norme sul superbonus, confermate dalla circolare 24/E dell'agenzia delle Entrate, agganciano infatti i benefi-

ci in fabbricati del genere proprio alla all'esistenza di un condominio. La comunione nasce automaticamente e non deve essere dichiarata formalmente, ma deve esistere.

Il richiedente è convinto che, in questo caso, l'esistenza «di diversi diritti reali a carico di soggetti diversi sulle varie unità immobiliari del fabbricato plurifamiliare integri un condominio». In altre parole, sarebbe sufficiente la presenza di una nuda proprietà per generare la nascita di una comunione e, quindi, rendere accessibile il superbonus.

L'agenzia ricorda come la circolare 24/E abbia chiarito che il superbonus non si applica agli interventi realizzati «sulle parti comuni

a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti». Quanto al quesito, l'idea è che «in mancanza di ulteriori precisazioni, tale chiarimento debba valere anche nel caso in cui, in relazione ad una o più unità immobiliari, il contribuente sia nudo proprietario».

La sostanza, cioè, non cambia se si parla di nuda proprietà. Il fabbricato è, quindi, comunque costituito da più immobili di un unico proprietario e «non può qualificarsi come condominio». Resta ferma la possibilità di godere di altre detrazioni.

Ultima notazione. La risoluzione ribadisce quanto già affermato in passato sul tema dei residenti all'estero. Il presupposto per godere del 110% è essere titolari di redditi imponibili in Italia. In questo caso, chi fa la domanda è proprietario di unità immobiliari e, quindi, è titolare di un reddito fondiario.

Nel caso in cui manchi un'imposta lorda dalla quale operare la detrazione del 110%, resta una strada alternativa: si potrà optare per la fruizione del superbonus in una delle modalità previste dall'articolo 121 del decreto Rilancio. Quindi, la cessione del credito o lo sconto in fattura.

RIPRODUZIONE RISERVATA