

Parti non residenziali fuori dal condominio: il 110 trainato è off limits

Il caso

Ma è proprio vero che gli edifici con unico proprietario descritti nell'articolo accanto seguono sempre le regole condominiali? Leggendo le risposte delle Entrate, qualche dubbio (rilevante) si pone in presenza di unità non residenziali.

Lo scorso 23 giugno, nell'ambito di Telefisco, l'Agenzia ha affermato che «anche in relazione agli edifici posseduti da un unico proprietario o da più comproprietari, va verificato che l'edificio oggetto degli interventi sia residenziale nella sua interezza. Pertanto, è possibile fruire del superbonus, in presenza di ogni altro requisito, solo qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento. Resta esclusa la possibilità di beneficiare del superbonus per le spese relative ad interventi "trainati" realizzati sulle singole unità non residenziali».

Per cui:

- prevalenza delle unità abitative (si ritiene considerando come tali anche le relative pertinenze); i lavori alle parti co-

Perché non riconoscere, quindi, anche al soggetto "unico proprietario" di un edificio composto da due a quattro unità immobiliari in prevalenza non residenziali, il 110% sugli interventi trainanti realizzati sulle parti comuni, proporzionalmente alla superficie abitativa e sugli interventi trainati realizzati nelle unità residenziali? Anche su questo aspetto urge una conferma ufficiale.

— **G.Gav.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL VINCOLO

Pertinenze, va seguito il Codice civile

Nelle risposte ad interpello l'Agenzia pare accettare le indicazioni dei contribuenti circa il fatto che uno o più unità immobiliari, distintamente accatastate, sono pertinenze di abitazioni mentre altre non lo sono. Siccome le conseguenze sono rilevanti, il punto

tenenze): i lavori alle parti comuni sono tutti agevolati al 110%, mentre quelli “trainati” godono dell’agevolazione solo con riferimento alle unità residenziali (per gli altri ci si “accontenterà” delle agevolazioni tradizionali):

- prevalenza delle unità non abitative: leggendo la risposta (e la risposta ad interpello 397/2021) parrebbe che in questo caso non vi sia spazio per il 110%, neppure sui lavori “trainanti” alle parti comuni.

È noto, tuttavia, che nei condomini non è questa la regola: fin dalla circolare 24/E/2020 è stato chiarito che, in quest’ultimo caso, «è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio».

potrebbe essere soggetto a sorprese in sede di accertamento? Premesso che sarebbe opportuno saperlo fin d’ora, dovrebbe valere la definizione di vincolo pertinenziale fornita dal Codice civile. L’articolo 817 individua allo scopo un aspetto soggettivo (intenzione del proprietario o titolare di altro diritto reale a servirsi dell’immobile come pertinenza) ed uno oggettivo (destinazione della pertinenza in modo durevole al servizio o ad ornamento dell’immobile). Quindi, che la collocazione definita dal proprietario al momento dell’inizio dei lavori agevolati possa essere contestata solo in casi limitati.

—G.Gav.

© RIPRODUZIONE RISERVATA