

Soletta dei box, criteri speciali per ripartire le spese

Condominio. Gli interventi non possono essere considerati sempre come eseguiti su parti comuni sia fiscalmente che civilisticamente

Luca Rollino

La risposta data all'interpello n. 901-1003/2021 dalla Direzione Regionale Piemonte dell'Agenzia delle Entrate (si veda il Sole 24 Ore del 31 agosto scorso) estende dal punto di vista fiscale il concetto di intervento condominiale, ben oltre quanto previsto a livello giuridico.

Un importante e analogo precedente è stata la risposta della Dre Emilia Romagna in merito agli infissi, in presenza di lavori in facciata. L'Agenzia, nella risposta, evidenzia come, dal punto di vista fiscale, l'isolamento dell'intradosso delle solette dei box privati sia equiparato ad un intervento condominiale, inserendosi in un più ampio processo di riqualificazione del fabbricato.

Il rinvio al Codice civile

Nello stesso documento, tuttavia, chiarisce anche il tema della ripartizione delle spese legate agli interventi che fruiscono del Superbonus. L'interpello sancisce infatti che «la ripartizione della spesa, che esula dalla materia fiscale, avverrà con le modalità previste da norme e regolamenti, mentre assume importanza, nel complesso, il rispetto del limite di spesa fissato dalla norma agevolativa». Poiché la ripartizione delle spese

stinguere tra interventi trainanti e trainati e, tra questi ultimi, tra trainati privati e condominiali. I lavori trainati privati richiedono la diretta attribuzione della spesa imputabile a ciascun condomino, mentre per quelli trainati condominiali è richiesto il solo ammontare delle spese relative.

Invece, per quelli che sono trainanti, ma condominiali dal solo punto di vista fiscale (in quanto privati dal punto di vista giuridico) non vi è una casistica apposita: la spesa è riportata sempre come valore totale, e per ogni condomino sono riportati i valori millesimali di proprietà per l'involucro e per l'impianto. Evidentemente, da tali informazioni non si può risalire alla corretta ripartizione delle spese (e del credito generato): sarà l'amministratore, sulla base dei criteri ordinari previsti dal diritto e dal regolamento condominiale, a procedere.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



MESSA IN SICUREZZA ANTISISMICA

Centri storici, sì agli interventi limitati

Messa in sicurezza antisismica e centri storici: gli interventi, per accedere alle agevolazioni, possono essere limitati a singole unità strutturali e non riguardare necessariamente nella loro interezza aggregati edilizi complessi, tipici delle aree più vecchie delle città. Questa conclusione, che riprende quanto già affermato nelle scorse settimane, è contenuta nella risposta a interpello 598/2021 dell'agenzia delle Entrate, pubblicata ieri. Il quesito riguarda la realizzazione di interventi antisismici finalizzati al consolidamento statico di un fabbricato collocato in un centro storico. Il fabbricato è

costituito da una singola unità edilizia che risulta strutturalmente connessa ad un insieme non omogeneo di edifici interconnessi. Il problema nasce dal fatto che la legge parla di progetti unitari, in relazione alle agevolazioni fiscali. L'Agenzia, però, richiamando il Consiglio superiore dei lavori pubblici, spiega che il riferimento a progetti unitari può essere inteso come limitato al concetto di singola unità strutturale, una volta individuata, e non necessariamente all'intero aggregato edilizio, tipico dei centri storici.

—G.I.L.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'impostazione proposta dall'Agenzia richiede un'ulteriore contabilità di cantiere, in grado di fornire i dati

e l'attribuzione della corrispondente detrazione (o equivalente credito) spetta all'amministratore condominiale, l'impostazione proposta dal-



l'Agenzia richiede una ulteriore contabilità di cantiere, in grado di fornire tutti i necessari dati economici.

Gli interventi

Dal punto di vista operativo, gli interventi trainanti si possono dividere in:

- 1 condominiali sia dal punto di vista fiscale sia dal punto di vista giuridico: in questo caso la ripartizione delle spese avviene sulla base di apposita tabella millesimale condominiale;
- 2 condominiali dal punto di vista fiscale ma non dal punto di vista giuridico: è il caso dell'intervento trattato dall'interpello in questione (l'isolamento della soletta dei garage), in cui, evidentemente, spetterà al direttore dei lavori o a chi si occupa della contabilità di cantiere estrapolare il corretto importo delle lavorazioni, fornendolo separatamente all'amministratore condominiale che provvederà ad attribuire la spesa a ogni condomino in funzione della quantità misurata e direttamente imputabile a ciascuno;
- 3 privati, e in questo caso (peraltro molto raro in condominio) la spesa è direttamente imputata al proprietario o al singolo condomino. Si pensi in tal caso alla coibentazione della superficie interna di un appartamento privato, in grado di garantire i requisiti previsti di raggiungimento di almeno il 25% della superficie disperdente e del duplice salto di classe.

La piattaforma Enea per l'asseverazione tecnica, tuttavia, non fa tutte queste distinzioni, limitandosi a di-

Come sarà la scuola del futuro? Scopriamolo insieme.

Il Sole 24 Ore dedica al tema Scuola due importanti iniziative.

L'evento digitale "La scuola del futuro", per parlare con i massimi esperti in materia dell'occasione data dal PNRR, ma anche delle necessarie riforme e cambiamenti strutturali per poter davvero entrare in una nuova era scolastica. Partecipazione libera dalle ore 15.00, scopri i dettagli su ilsole24ore.com/scuola-futuro

La guida "La scuola del futuro", in cui si analizzerà la ripresa dell'anno scolastico, le nuove sfide, le nuove opportunità, il ruolo dei fondi del PNRR per la modernizzazione del settore e tanto altro ancora.



Martedì 21 settembre non perdere l'evento digitale e la guida in edicola con Il Sole 24 Ore a 0,50 €*

*Oltre al prezzo del quotidiano. Solo ed esclusivamente per gli abbonati, in vendita separata dal quotidiano a 0,50 €.