

Corsa per accatastare le pertinenze della casa e moltiplicare i bonus

Il calcolo. Il limite di spesa si allarga nell'ambito dei condomini e negli edifici da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate

Giorgio Gavelli

Nell'ambito dei complessi meccanismi di calcolo dei massimali di spesa legati al Superbonus (senza dimenticare le agevolazioni "minori" in scadenza a fine anno, salvo proroga), le pertinenze giocano un ruolo differente a seconda della tipologia di edificio su cui si interviene.

Infatti, nonostante le detrazioni siano attribuite dal legislatore "per unità immobiliare", fin dai tempi del 36% di bonus ristrutturazione l'Agenzia ha affermato che "l'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente" (così anche la circolare 24/E/2020). Quindi, prescindendo dalla opinabile risposta ad interpello n. 568/2021 (peraltro già eliminata dal sito delle Entrate), l'unità principale assorbe, ai fini dei limiti di spesa, tutte le pertinenze, ma questo accade solamente:

- per gli edifici unifamiliari (singola villetta);
- per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno (loft condominiali o villette a schiere dotate dei requisiti richiesti dal comma 1-bis dell'articolo 119 del Dl 34/2020).

Condomini e palazzine

Così non è, invece, nei contesti plurifamiliari non indipendenti/autonomi. Nell'ambito dei condomini e negli edifici da due a quattro unità immobiliari, distintamente accatastate, con unico proprietario (o comproprietà uniforme) vige la diversa regola che il limite di spesa - per gli interventi riguardanti le parti comuni - viene moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, pertinenze comprese, anche se non servite dall'impianto termico (ecobonus), a patto che si trovino nello stesso corpo di fabbrica.

Questo effetto "moltiplicativo" è particolarmente gradito, al punto

che, in questi edifici, ed in particolare nei cosiddetti "condomini minimi", si assiste in questi mesi all'iscrizione in catasto di pertinenze (fino ad ora catastalmente incorporate nell'unità immobiliare principale) prima di iniziare i lavori meritevoli di agevolazione.

Operazione perfettamente legittima (ovviamente applicando le regole catastali), anche in considerazione che, nel corso di Telefisco dello scorso mese di giugno, le Entrate hanno affermato che «in assenza di una espressa previsione normativa al riguardo» si ritiene che «l'unico proprietario di un edificio possa frazionarlo prima dell'inizio dei lavori, in più unità immobiliari distintamente accatastate». Peraltro, va ricordato che nel

calcolo delle unità «da due a quattro» previste per questi edifici ai fini del 110%, le pertinenze non vanno considerate (tra le altre, si veda la risposta n. 608/2021).

La prevalenza abitativa

In contesti plurifamiliari, occorre anche considerare se vi è prevalenza di superficie residenziale o meno. Infatti, se tale prevalenza sussiste, hanno diritto alla detrazione per la pertinente quota di lavori realizzati sulle parti comuni anche il proprietario/detentore di unità immobiliari non residenziali (es. uffici o negozi) o delle unità immobiliari "di lusso" (accatastate A/1, A/8 e A/9), senza che ciò li autorizzi a sfruttare la detrazione per i lavori "trainati" sulle singole unità immobiliari.

Qualora, invece, la prevalenza a livello di superficie sia "non residenziale", la detrazione è ammessa solo per le spese realizzate sulle parti comuni per la quota di pertinenze dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nell'edificio, e solo su tali unità immobiliari (se diverse da A/1, A/8 e A/9) potranno essere agevolati i lavori "trainati".

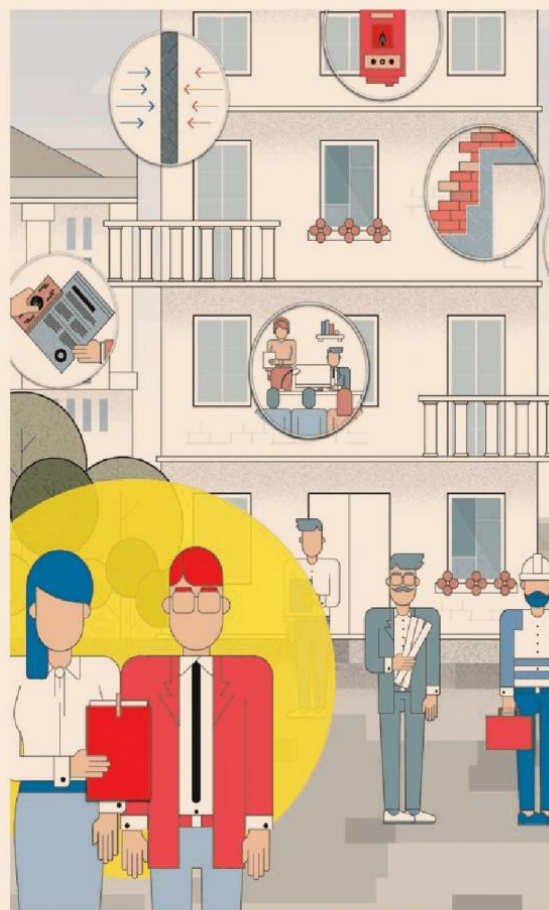
In quest'ambito, è stata recentemente diffusa la risposta ad interpello n. 904-2305/2021 della Dre Lombardia che ha confermato che la superficie delle pertinenze fa "cumulo" con l'unità immobiliare a cui sono asservite, per cui cantine e garage degli immobili abitativi si contano come superfici abitative. Del resto, che la pertinenza segua lo stesso "destino" dell'abitazione principale, è un principio presente all'articolo 818 cod. civ. e, sotto l'aspetto fiscale, più volte ribadito dalle Entrate; proprio ai fini delle imposte dirette si applica con riferimento alle plusvalenze che costituiscono reddito diverso ai sensi dell'articolo 67, comma 1, del Tuir.

La risposta della Dre Lombardia fa riferimento alla "superficie catastale" delle unità immobiliari come parametro di riferimento, senza considerare altre modalità di calcolo quali la "superficie reale" o il calcolo millesimale. Sul tema sarebbe opportuno un chiarimento specifico.

COMUNICAZIONE

Commissionario e committente, stesso codice

I condomini che svolgono attività per il superbonus del condominio in cui abitano possono superare l'impasse della comunicazione alle Entrate. L'Agenzia ha infatti comunicato ieri l'aggiornamento al software di compilazione - Comunicazione opzioni per interventi edilizi e Superbonus (versione 1.0.5 del 4 ottobre 2021). Risolto così il blocco del software che ora ammette, limitatamente ai lavori condominiali, la compilazione di una comunicazione in cui il codice fiscale del cedente è uguale al codice fiscale del cessionario. Il caso si verificava appunto quando un condomino forniva servizi professionali o d'impresa al condominio nell'ambito del superbonus, trovandosi quindi nella doppia veste fiscale di cedente e cessionario.



LA GUIDA AGGIORNATA DELLE ENTRATE

Una faq smentisce gli interpellati, nuovi dubbi sulle unità «autonome»

L'Agenzia delle Entrate ha appena aggiornato (versione settembre 2021) la guida relativa al Superbonus. All'interno, l'ultima tra le Faq riportate sembra però non essere totalmente coerente con quanto proposto in recenti risposte fornite dalla stessa Agenzia. La Faq in questione è relativa al caso di un condomino che vuole realizzare un cappotto termico interno al proprio appartamento. L'intervento può essere realizzato andando a coibentare la superficie interna delle pareti dispendenti, di proprietà privata. L'Agenzia segnala che tale intervento è annoverato tra quelli "trainati" e può rientrare nel Superbonus solo se viene effettuato contestualmente ad almeno un intervento "trainante" sulle parti comuni dell'edificio. La risposta non convince: innanzitutto, si deve segnalare che la realizzazione di un cappotto interno non è automaticamente annoverata tra gli interventi trainati ma potrebbe essere addirittura un intervento "trainante", se si andasse ad operare su più del 25% della superficie disperdente dell'intero edificio. Inoltre, la discriminante secondo cui un intervento di isolamento delle superfici è trainante solo se eseguito su parti comuni dell'edificio in condominio non trova riscontro nell'articolo 119 del Dl 34/2020, che al comma 1 fa invece riferimento a un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare «funzionalmente indipendente». Peraltro, anche qualora la Faq fosse riferita al caso di intervento privato su meno del 25% della superficie disperdente, effettuato insieme a un intervento "trainante" di coibentazione dell'involucro edilizio, si avrebbe una situazione simile a quella riportata in una recente risposta ad interpello, in cui la Dre Piemonte si è espressa esattamente in senso opposto. L'effetto della nuova Faq è quindi quello di generare ulteriori dubbi.

—Luca Rollino

© RIPRODUZIONE RISERVATA