

Superbonus, per i lavori trainati si allunga la lista dei beneficiari

Le risposte delle Entrate

Agevolato anche chi ha i titoli sull'immobile ma non ha pagato i trainanti

Resta la chiusura per i soci che utilizzano l'abitazione posseduta dalla società

Giorgio Gavelli

Lo Speciale Telefisco di mercoledì scorso ha portato ai contribuenti interessati al superbonus alcune certezze in più su alcuni aspetti che da lungo tempo cercavano risposta.

Sotto il profilo soggettivo, è importante la conferma giunta in merito alla possibilità che, all'interno delle varie casistiche possibili, non è necessaria la coincidenza tra colui che sostiene le spese per gli interventi trainanti e colui che paga (e detrae) gli oneri per gli interventi trainati.

Le ipotesi in tal senso sono molteplici, e tutte abbastanza frequenti nella pratica, per cui l'espressa conferma delle Entrate può servire a sbloccare alcuni interventi procrastinati in attesa di chiarimenti, per quanto il principio potesse essere logicamente ricavabile dalle premesse. In effetti, la condizione prevista dal comma 2 dell'articolo 119 del Dl 34/2020 per i "trainati" ecobonus (replicata ai commi 4 e 4-bis per i "trainati" sismabonus) riguarda l'esecuzione congiunta degli interventi, la quale nulla ha a che fare con l'identità soggettiva di chi sfrutta la detrazione, ma – com'è noto – si realizza quando le spese dei "trainati" sono sostenute tra l'inizio e la fine lavori del "trainante".

Le spese tra trainante e trainato

In buona sostanza, l'abbinamento "trainante-trainati" ha un preciso significato: concentrare i lavori agevolati in quegli edifici in cui vengono complessivamente raggiunti i requisiti d'intervento richiesti per il superbonus. È questo l'obiettivo che si intende centrare, per cui poco importa – sotto questo aspetto – chi sostiene effettivamente le spese (purché rientri tra i soggetti agevolabili).

Bene ha fatto l'Agenzia a confermare il principio, che potrà trovare, a titolo di esempio, applicazione in tutte queste fattispecie in cui un soggetto si accolla le spese del "trainante", dando modo all'altro di sfruttare il Superbonus per i "trainati":

bifamiliari con proprietà distinta in cui, per accordo tra le parti, i "trainanti" vengono realizzati da uno solo dei proprietari.

Principio esteso a tutti i bonus

Peraltro, il principio non dovrebbe applicarsi solo al superbonus (dove è importante per via del connubio tra lavori trainanti e trainati) ma anche agli altri bonus, nel senso che ognuno è libero di accollarsi la quota di spese che può sostenere, senza vincoli particolari. Del resto, come ha chiarito già la circolare 24/E/2020, se più soggetti sostengono spese per interventi realizzati sul medesimo immobile di cui sono possessori, ciascuno potrà decidere se fruire direttamente della detrazione o esercitare le opzioni previste, indipendentemente dalla scelta degli altri. Va però ricordato – ma la fattispecie è differente – che se le spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio sono state sostenute

solo da uno dei coniugi e quelle per l'arredo dall'altro, il bonus mobili non spetta a nessuno dei due (circolare 21/E/2010, risposta 2.5).

Complicazioni per le imprese

La questione si complica se l'immobile è di proprietà di una impresa, per via della posizione assunta dalle Entrate con le risposte ad interpello 288 e 307 del 2022, secondo cui in linea di principio andrebbe valorizzato l'utilizzatore dell'immobile, non il proprietario dello stesso. Tale principio, tuttavia, diviene inefficace qualora l'edificio «composto da più unità immobiliari» sia «interamente di proprietà o in comproprietà di soggetti» non agevolabili, come, appunto, le imprese, a meno che l'unità utilizzata dalla persona fisica non abbia accesso autonomo e sia funzionalmente indipendente. In ogni caso, senza alcuna spiegazione, si introduce una preclusione al bonus per tutti i soci di società

commerciale che utilizzano (anche con contratto registrato di locazione o comodato) l'unità residenziale di proprietà della società.

Interpretazione che, pur con comprensibili finalità antiabuso, appare molto "in salita": forse, se proprio si voleva inserire una "stretta" al di fuori del dettato normativo, si poteva limitare il vantaggio ai contratti (registrati) già in essere alla data di entrata in vigore del decreto Rilancio.

Peraltro, va ricordato che nei confronti della società semplice (soggetto anch'esso al di fuori del perimetro del 110%) la circolare 30/E/2020 (par. 2.1.3) ha ammesso al superbonus i soci e gli amministratori persone fisiche di società semplici agricole a condizione che gli interventi siano effettuati su fabbricati rurali ad uso abitativo e, pertanto, diversi dagli immobili rurali "strumentali" necessari allo svolgimento dell'attività agricola.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



INVITO AD OFFRIRE

In Cirimido (CO) Via Europa, snc. Unità ad uso industriale sviluppato su un unico livello di mq 1.235, con adiacente palazzina uffici di 3 livelli fuori terra di mq 1.180 ed un interrato, oltre a casa del custode su due piani fuori terra ed interrato di circa mq 120 e locali accessori di mq 417. Completa area pertinenziale esterna di mq 7.415. Anno di realizzazione 1991. Immobile libero. Classe Energetica: in fase di elaborazione. Prezzo Base Euro 1.300.000,00.

Eventuali richieste di site visit e di documentazione relativa all'immobile dovranno essere formulate allo Studio Notarile Cianci inderogabilmente **entro il 13/07/2022 ore 12:00** tramite email all'indirizzo: pcianci@notariato.it.

L'offerta scritta dovrà pervenire inderogabilmente **entro il 20/07/2022 ore 12:00** presso lo Studio Notarile Cianci, Via Leopardi, 21 Milano, tel 0296280388 in forma cartacea o via pec all'indirizzo paola.cianci@postacertificata.notariato.it. In caso pervenissero più offerte potrà essere disposta una gara tra gli stessi offerenti.

Il presente invito ad offrire non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 C.C. né costituisce promessa al pubblico ex art. 1989 C.C. né costituisce sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti e pertanto non comporta obbligo o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti e, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione o rimborso, compreso il pagamento di mediazioni o consulenze.

intrum

<https://resales.intrum.it>

INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE O CONCORRENTI

Intesa San Paolo S.p.A., che agisce tramite la mandataria e procuratrice, Intrum Italy S.p.A., di comune accordo con i fallimenti, dichiarati dal Tribunale di Firenze, di Baldi S.r.l. (RF 115/2020) e di DAB S.r.l. (RF 64/2020), si sono determinati ad alienare in **Lotto Unico** ed a mezzo di procedura competitiva ad evidenza pubblica, diretta ad individuare il migliore offerente, i seguenti beni:

- i) immobile sito in Impruneta (FI) Via Cassia n. 65/H, Fg. 14 Mapp. 747 Sub. 505 Cat. D/7, libero, nella piena ed esclusiva proprietà di Intesa Sanpaolo S.p.a.;
- ii) immobile sito in Impruneta (FI) Via Cassia n. 65/I, Fg. 14 Mapp. 747 Sub. 506 Cat. D/7, libero, nella piena ed esclusiva proprietà di Intesa Sanpaolo S.p.a.;
- iii) impianti e arredi fissi, stabilmente installati negli Immobili, facenti parte della massa attiva del Fallimento Baldi S.r.l., così come univocamente individuati nell'elenco allegato al presente invito per formarne parte integrante;
- iv) impianti e arredi fissi, stabilmente installati negli Immobili, facenti parte della massa attiva del Fallimento DAB S.r.l., così come univocamente individuati nell'elenco allegato al presente invito per formarne parte integrante.

Le predette unità immobiliari sono meglio enunciate e descritte nell'ambito della documentazione disponibile presso apposita data room accessibile online attraverso il sito <https://resales.intrum.it> secondo le modalità di accesso di cui è allegato all'invito. Il presente invito costituisce, oltre che la unità

- unità immobiliari in comproprietà tra coniugi, fratelli, eccetera;
- unità immobiliari di proprietà di un solo soggetto ma in cui un altro ha titolo per eseguire gli interventi (familiare convivente, coniuge separato assegnatario dell'immobile, convivente di fatto ai sensi all'articolo 1, commi 36 e 37, della legge 76/2016, futuro acquirente con preliminare registrato, eccetera);
- unità immobiliari con suddivisione delle opere tra proprietario ed inquilino o comodatario (si veda in tal senso anche l'interpello 327/2020);
- unità condominiali dove i lavori alle parti comuni sono pagati esclusivamente da uno o più condòmini;

previa sottoscrizione di apposito accordo di riservatezza e vengono dunque elencate nell'ambito di un Lotto Unico costituito, oltre che le unità medesime, anche da impianti e arredi fissi, ivi stabilmente installati, facenti rispettivamente parte delle masse attive dei fallimenti delle società Baldi S.r.l. e DAB S.r.l., così come univocamente individuati nell'elenco allegato al presente invito. In relazione al descritto Lotto Unico è stata ricevuta offerta irrevocabile d'acquisto ex art. 1359 c.c. per il corrispettivo omnicomprensivo di Euro 1.350.000,00, oltre imposte come per legge a carico dell'acquirente, valida fino al 28 agosto 2022, che è stato così suddiviso tra i predetti beni facenti parte del Lotto Unico:

- Euro **1.055.000,00**, pari al 78,15% del Prezzo Offerto, oltre imposte, per l'immobile di cui al punto i);
- Euro **195.000,00**, pari al 14,44% del Prezzo Offerto, oltre imposte, per l'immobile di cui al punto ii);
- Euro **70.000,00**, pari al 5,19% del Prezzo Offerto, oltre imposte, per i beni mobili di cui al punto iii);
- Euro **30.000,00**, pari al 2,22% del Prezzo Offerto, oltre imposte, per i beni mobili di cui al punto iv).

Il prezzo offerto non potrà dunque essere, a pena d'inefficacia dell'offerta, inferiore a quello sopra indicato di Euro 1.350.000,00, oltre imposte come per legge. L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa, all'esterno della quale devono essere annotati esclusivamente il nome di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere soggetto diverso dall'offerente). L'offerta deve essere ferma ed irrevocabile ex art. 1329 c.c. fino alla data del 28 agosto 2022 e, a pena di inefficacia, redatta sulla base del format disponibile all'interno della data room.

Resta salva la più ampia ed insindacabile libertà di Intesa Sanpaolo nella decisione di accettare o meno qualunque proposta formulata, qualsiasi sia l'esito della procedura competitiva.

La procedura competitiva diretta ad individuare il miglior offerente è prevista per il giorno **22 Luglio 2022 alle ore 15:00** presso lo studio del Prof. Dott. Leonardo Quagliotti, curatore del Fallimento Baldi, in Firenze, Piazza D'Azeglio, 30.

Eventuali offerte migliorative o concorrenti rispetto a quella sopra richiamata, considerata ad ogni effetto già acquisita, dovranno essere depositate entro e non oltre le **ore 12:00 del giorno 21 luglio 2022**. Il deposito dell'offerta si effettua, in Firenze, presso lo studio del Prof. Dott. Leonardo Quagliotti, Curatore del fallimento Baldi S.r.l. (Villa Sepp, Piazza d'Azeglio n.c. 30 Firenze), nei giorni lavorativi (dal lunedì al venerdì) dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 15:00 alle ore 18:00.

Per maggiori informazioni, prendere visione di tutta la documentazione disponibile all'interno della data room ed eventualmente prenotare una visita dei beni, si prega di contattare lo Studio del Prof. Dott. Leonardo Quagliotti, tel. 055.2645871.