

Interventi di completamento rientrano nel bonus più elevato

Antisismica. I lavori di manutenzione straordinaria (come tinteggiatura e realizzazione degli intonaci) sono assorbiti dalla categoria superiore perché necessari a realizzare l'opera di messa in sicurezza

**Vincenzo Castellano
Marco Triolo**

Negli ultimi mesi, molti operatori si sono chiesti in che modo gestire, sotto il profilo fiscale, i lavori di manutenzione straordinaria effettuati sulle singole unità immobiliari, necessari al completamento delle opere sismiche sulle parti strutturali di un edificio.

Tra gli interventi di manutenzione straordinaria necessari per completare l'intervento edilizio nel suo insieme possono essere annoverate le opere di pittura e finitura ricomprese in quelle di manutenzione ordinaria, quali ad esempio le impermeabilizzazioni, i massetti, gli intonaci, i rivestimenti, le tinteggiature, le pavimentazioni, le soglie, le opere da lattoniere (canali di gronda e pluviali), allacci, reti di scarico e apparecchi sanitari.

Sul punto occorre segnalare che questi lavori di completamento so-

Gli interventi astrattamente qualificabili di manutenzione straordinaria sono, pertanto, assorbiti dalla categoria di rango superiore (ad esempio, gli interventi antisismici) in quanto necessari e, per l'effetto, risultano qualificabili come interventi di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i) del Tuir, finalizzati al completamento della più ampia opera antisismica, anche se realizzati sulle unità immobiliari facenti parte dell'edificio e non sulle parti comuni dell'edificio stesso.

Detto questo, va anche ricordato che la detrazione per le spese per la realizzazione degli interventi di cui alla lettera i) dell'articolo 16-bis del Tuir risulta elevabile al 110% per effetto dell'articolo 119, comma 4 del Dl n. 34 del 2020 (il decreto Rilancio) con l'articolo 16, comma 1-bis del Dl 63 del 2013; l'articolo 16, comma 1-bis del Dl 63 del 2013, infatti, richiama espressamente le spese per gli interventi di cui all'articolo 16-bis, lettera i) del Tuir (inerenti alle parti strutturali), tuttavia, riferendole alle singole unità immobiliari autonomamente considerate.

In linea di principio, la responsabilità civile degli interventi di manutenzione straordinaria di completamento alle opere sismiche da realizzarsi sulla singola unità immobiliare non può essere fatta ricadere sulla comunione delle parti comuni; di conseguenza, la responsabilità fiscale della detrazione spettante per spese per la realizzazione di questi interventi di completamento delle parti private non può essere ripartita su tutti i condòmini beneficiari. In altri termini, ogni privato è tenuto a rispondere civilisticamente e fiscalmente degli interventi realizzati nella propria unità immobiliare, anche se effettuati per completare l'opera sismica strutturale afferente all'edificio.

Si ritiene, in linea di principio, corretto e ragionevolmente sostenibile che le spese di manutenzione straordinaria che interessano le singole unità immobiliari sono fiscalmente agevolabili nella misura del 110%, prevista dall'articolo 119 del Dl 34 del 2020 con il plafond autonomo di 96mila euro (per singola unità immobiliare) previsto



Guida sul 110% scaricabile per gli abbonati a 24+

L'Instant book

Otto mesi sulla giostra delle modifiche. Dal decreto Sostegni ter di gennaio (Dl 4/2022) alla legge di conversione del decreto semplificazioni fiscali (Dl 73/2022), discussa in Senato ad agosto, il meccanismo del superbonus ha vissuto una stagione estremamente intensa, per molti versi eccessiva, di cambiamenti, correzioni, aggiustamenti di regole all'ultimo secondo utile e, qualche volta, anche oltre.

Il filo rosso di questi cambiamenti è stato il tentativo di coniugare i controlli sempre più serrati con le esigenze di funzionalità di un mercato che, nel giro di un paio d'anni, è diventato gigantesco: a giugno 2022 le detrazioni movimentate dal 110% valevano, a fine lavori, 38,7 miliardi di euro. Non sempre, però,

sensazione, da parte di molti operatori, che il 110%, nonostante mille tentativi, non abbia trovato la sua piena stabilità.

La caduta del Governo consente di provare a riordinare le idee, mettendo in fila tutto quello che è accaduto nel corso dell'anno, anche se non sono escluse ulteriori novità.

La versione ebook del fascicolo di 64 pagine può essere scaricata dagli abbonati a 24+. Per informazioni visitare il sito 24plus.ilsole24ore.com.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL FASCICOLO



La responsabilità fiscale dei lavori realizzati su unità singole non ricade su tutto il condominio

no stati puntualmente indicati dall'agenzia delle Entrate (nella circolare 17/E del 2017), che ha poi più volte chiarito che questi interventi edili sono fiscalmente assorbiti da quelli antisismici, specificando anche che a loro può essere applicata la medesima detrazione qualora si rendano necessari al completamento dell'opera strutturale (questo inciso è rinvenibile nella risposta 147 del 2017); pertanto, occorre tener conto del carattere assorbente della categoria superiore rispetto a quella inferiore, al fine dell'esatta individuazione degli interventi da realizzare e della puntuale applicazione delle disposizioni agevolative.

La stessa Agenzia ha confermato, peraltro, che nel caso in cui vengano effettuati dal medesimo contribuente, anche nello stesso edificio, sia lavori sulle parti comuni che lavori nel proprio ap-

partamento, la detrazione spetta nei limiti di spesa previsti applicabili disgiuntamente per ciascun intervento (in tal senso, la risoluzione 206/E del 2007, la circolare 7/E del 2017 e la circolare 7/E del 2021).

dall'articolo 16, comma 1-bis del D.L. n. 63/2013, in quanto questi interventi sono necessari per il completamento delle opere antisismiche sulle parti comuni dell'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

l'equilibrio tra queste due forze contrastanti è stato trovato.

Anzi, la grande sofferenza da parte di imprese, professionisti e cittadini, costretti a pagare il prezzo di un sistema in affanno, è stata un'altra costante di questo 2022. Così, ancora oggi c'è la

GUIDA DI 64 PAGINE

La guida del Sole 24 Ore sulle novità 2022 del superbonus può essere scaricata dagli abbonati a 24+.