

Come un condominio l'edificio con più unità ma con un proprietario

Cessioni e sconto

Giuseppe Latour

Unità abitative virtuali, limiti di spesa rafforzati, parti comuni e immobili distintamente accatastati. L'agenzia delle Entrate fornisce, in tre risposte a Faq, una piccola guida ai casi particolari che si devono affrontare nella comunicazione delle opzioni per la cessione del credito e lo sconto in fattura. Guardando, soprattutto a due situazioni, al centro di frequenti incertezze: le abitazioni possedute da un proprietario unico e le unità ristrutturate da enti del Terzo settore.

Il primo caso riguarda gli interventi eseguiti sulle parti comuni di un edificio composto da più unità immobiliari, ma posseduto da un unico proprietario. Per ogni intervento, in questa situazione, la comunicazione deve essere compilata con le stesse modalità previste per i lavori effettuati sulle parti comuni condominiali.

In concreto, nella comunicazione per l'esercizio dell'opzione, come ricorda l'Agenzia, devono essere indicati: nel campo "Condominio minimo", il valore "2" (condominio minimo senza amministratore di condominio); nel campo "Codice fiscale dell'ammi-

mobiliari e i relativi dati catastali.

Infine, c'è il caso nel quale venga applicato il comma 10-bis dell'articolo 119 del decreto Rilancio (Dl 34/2020), che prevede per il superbonus un limite di spesa maggiorato per gli interventi realizzati da alcuni enti del Terzo settore (Onlus, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale).

In questo caso - va ricordato - il limite di spesa per gli interventi ammessi al superbonus, stabilito per le singole unità immobiliari, deve essere moltiplicato per il rapporto tra la superficie complessiva dell'immobile oggetto degli interventi e la superficie media di una unità abitativa immobiliare, come ricavabile dal Rapporto immobiliare dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle Entrate.



**Guida delle Entrate
sui casi particolari
delle comunicazioni
Le istruzioni
per il Terzo settore**

Questa disposizione consente di fatto, a determinate condizioni, di applicare agli interventi effettuati su un fabbricato accatastato come singola unità immobiliare un limite di spesa maggiorato, che tenga conto della superficie più ampia dell'immobile sul quale si interviene. Per

nistratore di condominio o del condomino incaricato”, il codice fiscale del proprietario; nel quadro A, nel campo “n. unità presenti nel condominio”, deve essere riportato il numero delle unità immobiliari che compongono l’edificio; nel quadro B vanno indicati i dati catastali di tutte le unità immobiliari che compongono l’edificio; nel quadro C deve essere compilata la “Sezione II - Soggetti beneficiari”, ripetendo nelle varie righe il codice fiscale del proprietario per ciascuna delle unità indicate nel quadro B.

C’è, poi, il caso degli interventi eseguiti su varie unità immobiliari distintamente accatastate, possedute da un unico proprietario. In questa situazione, per le Entrate ci sono due strade. Devono essere compilate e inviate, per ogni intervento e per ciascuna unità immobiliare, «altrettante distinte comunicazioni». In alternativa, è possibile anche compilare e inviare una sola comunicazione, del tipo previsto per il condominio minimo senza amministratore, indicando nel frontespizio il codice fiscale del proprietario come condomino incaricato della trasmissione.

A quel punto, i quadri A, B, C (sezione II) e D della comunicazione andranno compilati indicando, tra le altre cose, il codice fiscale del proprietario come beneficiario della detrazione ceduta, le varie unità im-

mobiliari alle regole sulle cessioni, l’Agenzia utilizza il concetto di unità virtuale, cioè il numero di unità abitative teoriche di cui si compone quell’immobile, dato dal rapporto tra la superficie reale e quella media rilevata dall’Omi. L’obiettivo è evitare una comunicazione per una singola unità immobiliare con un massimale superiore ai limiti ordinari fissati dalla legge, perché sarebbe bloccata.

La comunicazione dell’opzione di cessione e sconto può essere effettuata, allora, per ciascuna unità immobiliare distintamente accatastata, compilando e inviando una serie di comunicazioni del tipo previsto per gli interventi sulle singole unità immobiliari, «in base al numero di unità abitative “virtuali” necessario per l’applicazione del limite di spesa maggiorato». Bisognerà, in questo quadro, distribuire tra le varie comunicazioni la spesa complessivamente sostenuta, la detrazione e il credito trasferito ai vari cessionari/fornitori.

In alternativa, è anche possibile compilare e inviare una sola comunicazione, del tipo previsto per il condominio minimo senza amministratore, indicando nel frontespizio il codice fiscale dell’ente come condomino incaricato della trasmissione.