

IL MIO 110% RISPONDE

Individuazione dei box condizione di calcolo del massimale

SUPERBONUS: CALCOLO MASSIMALI DI SPESA

Quesito
Condominio formato da 12 unità immobiliari residenziali; 9 unità sono composte da appartamento + garage singolarmente accatastati, 3 unità sono composte da appartamento + 2 garage singolarmente accatastati. In totale 12 appartamenti e 15 garage. Intervento di isolamento termico sugli involucri: Massimale di spesa? Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni degli edifici in condominio: Massimale di spesa?

L.S.P.

Risposta

L'art. 119 del decreto rilancio nell'individuare gli interventi di efficientamento energetico cui consegue la detrazione maggiorata nella misura del 110% ha previsto anche dei massimali di spesa parametrati al numero di unità immobiliari che compongono l'edificio. Ai fini del calcolo dell'ammontare complessivo della spesa ammessa in detrazione si segnala che l'Agenzia delle Entrate in precedenti documenti di prassi aveva specificato che l'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente conside-

rate, anche se accatastate separatamente, escludendo l'autonomia degli interventi edilizi effettuati sulla pertinenza i quali rientrano nel limite previsto per l'unità abitativa di cui la pertinenza è al servizio. Quindi, nel caso di specie, il calcolo del massimale di spesa presuppone l'individuazione dei box qualificati come pertinenziali rispetto alle abitazioni.

TRASFERIMENTO MORTIS CAUSA

Quesito
In caso di decesso dell'usufruttuaria nel corso di decennio di ammortamento delle

spese il residuo credito d'imposta si trasferisce alla nuda proprietaria? Questo caso è previsto dalla normativa e/o dalla prassi?

Risposta

Nel testo della domanda si fa riferimento a spese

detraibili in 10 anni, quindi assumiamo che il lettore si riferisca ad interventi diversi da quelli che danno diritto al Superbonus 110%. In ogni caso, pare opportuno precisare che in capo al soggetto che sostiene la spesa l'agevolazione fiscale conseguente ad interventi di riqualificazione energetica e antisismici si configura quale «detrazione d'imposta» e non credito d'imposta. Ciò premesso, si evidenzia che rispetto agli interventi

di «ristrutturazione edilizia» ed alle opere finalizzate al conseguimento del risparmio energetico, il legislatore tributario ha previsto, con l'art. 16-bis del Testo Unico delle Imposte sui Redditi, una detrazione generalizzata di dette spese a favore del soggetto che ha sostenuto la spesa e che detiene l'immobile sulla base di un titolo idoneo. Nel caso di intervento rimasto a carico dell'usufruttuario deceduto nel corso del decennio di ammortamento, le residue quote di detrazione si trasmettono per intero esclusivamente in capo all'erede che, oltre alla proprietà, conserva la detenzione materiale e diretta del bene. Questa conclusione trova conferma nella disposizione del comma 8 dell'art. 16-bis citato.

DETRAZIONE PER QUATTRO CALDAIE

Quesito

Posso usufruire della detrazione del 65% per tutte e quattro le caldaie, ognuna per appartamento, e conseguentemente, come previsto alla lettera b) comma 2) dall'art. 121 Dl n. 34/2020, conv. L. 77/2020 e successive modifiche ed integrazioni, cedere il credito di tutti e quattro ad un istituto di credito? Credo che la limitazione a due appartamenti sia relativa al solo Superbonus. Nel caso di limitazione della detrazione a due appartamenti potrebbe mia moglie chiedere la detrazione 65% per i due appartamenti usufruiti direttamente ed io, come proprietario, per gli altri due locati?

G.T.

Risposta

Nel caso prospettato il contribuente potrà avvalersi della detrazione di cui all'articolo 14, Dl n. 63/2013, per tutte le unità immobiliari su cui intende effettuare i lavori di efficientamento energetico, non essendo contemplate nella normativa di riferimento limitazioni rispetto al numero degli immobili interessati dall'intervento agevolato. Inoltre, attese le previsioni introdotte dal Decreto Rilancio, sarà possibile cedere il credito corrispondente ad istituti bancari. Dispone in tal senso l'art. 121, comma 1, lett. b) Decreto Rilancio che i «i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi elencati al comma 2 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari». Tra le spese interessate da questa opzione anche quelle di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione. Nella parte in cui è prevista la possibilità di cedere a soggetti terzi, compresi gli istituti bancari, le spese di cui si discute il Decreto Rilancio si pone in espressa deroga alle disposizioni previgenti.

Risposte a cura di
Loconte&Partners

© Riproduzione riservata

I quesiti possono essere
inviati all'indirizzo email
superbonus@italiaoggi.it

IO
IL MIO
110%
QUOTIDIANO