

IL MIO 110% RISPONDE

L'attestato deve tener conto della configurazione finale

RISTRUTTURAZIONE
CON AMPLIAMENTO

Quesito

Volendo beneficiare del Superbonus, nel caso di demolizione di un vecchio edificio residenziale e ricostruzione con ampliamento ci sono preclusioni in merito alle spese ammesse in detrazione? Quali sono i criteri per la redazione dell'Ape finale?

C.S.

Risposta

Con risposta ad istanza di interpello n. 286/2020, l'Agenzia delle entrate ha definito la questione precisando che in ipotesi di interventi di ristrutturazione che comportino ampliamento dell'edifici, la detrazione compete solo per le spese riferibili alla parte esistente, in quanto l'ampliamento configura comunque una «nuova costruzione» non agevolabile sulla base delle disposizioni vigenti. È pertanto necessario che il contribuente che intenda avvalersi delle agevolazioni da Superbonus mantenga distinte, anche rispetto al dato contabile della fatturazione, le due tipologie di intervento («ristrutturazione» e «ampliamento»). In alternativa, è possibile acquisire apposita attestazione, rilasciata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione ovvero dal direttore dei lavori, che indichi gli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento. A tal fine dovranno essere utilizzati criteri di valutazione oggettivi ed i dichiaranti risponderanno personalmente in caso di false attestazioni. L'Ape da cui risulta il miglioramento di almeno due classi energetiche dovrà, invece, essere redatto avuto

conto dell'edificio nella sua configurazione finale.

IMMOBILE DI PROPRIETÀ
DI UN MINORE

Quesito

Nostro figlio, minore, è proprietario di un immobile in condominio attualmente locato. Il condominio ha deliberato la sostituzione della caldaia comune, intervento che godrà delle agevolazioni fiscali da Superbonus. Sull'immobile di proprietà di nostro figlio verranno anche sostituite le finestre, e tale intervento sarà fiscalmente considerato «trainato» ai fini delle agevolazioni da Superbonus. Chi può essere considerato legittimato alla cessione del corrispondente credito?

L.R.

Risposta

Per legge (art. 324 c.c.) i genitori esercenti la potestà hanno l'usufrutto legale sui beni di proprietà del figlio minore, e ciò fino alla maggiore età. Sempre secondo le previsioni codicistiche, i frutti percepiti sono destinati al mantenimento della famiglia e all'istruzione ed educazione dei figli. Sul versante fiscale la previsione di usufrutto legale comporta l'obbligo dei genitori di includere

nella propria dichiarazione anche i redditi dei figli minori, proventi che sono imputati per metà del loro ammontare netto a ciascun genitore, indipendentemente dal potere di disposizione. Come noto, le detrazioni fiscali da Superbonus competono non solo in favore del proprietario dell'immobile interessato dall'intervento, ma anche di qualunque altro soggetto che sostiene la relativa spesa e possiede l'immobile sulla base di un titolo idoneo, quale può essere l'usufrutto. Quindi, nel caso esaminato, se i genitori sostengono la spesa avranno diritto alla detrazione d'imposta nonché a optare per la cessione del corrispondente credito. Viceversa, se la spesa è sostenuta dal figlio, ad esempio con i proventi rinvenienti dalla locazione dell'immobile, il credito d'imposta sarà imputato a quest'ultimo.

sostenute per lavori di risparmio energetico che interessano le parti comuni dell'edificio?

Studio C.

Risposta

Come ribadito dalla prassi dell'Amministrazione finanziaria, le agevolazioni fiscali riguardano le spese sostenute per interventi effettuati su singole unità immobiliari residenziali e su parti comuni di edifici residenziali in condominio. Il requisito oggettivo rappresentato dalla destinazione dell'immobile all'uso residenziale comporta l'esclusione delle spese per interventi su immobili destinati allo svolgimento di attività d'impresa, arti o professioni. Tuttavia, sempre secondo l'interpretazione fornita dall'Agenzia delle entrate, nel caso in cui un edificio condominiale sia composto anche da immobili non residenziali i proprietari di questi ultimi sono ammessi al beneficio della detrazione, rispetto alle spese sostenute per lavori che interessano le parti comuni, a condizione che la superficie complessiva delle unità destinate a residenza sia superiore al 50% della superficie complessiva dell'intero edificio. La risposta al quesito posto dal Lettore presuppone, pertanto, un calcolo circa la superficie occupata dagli immobili commerciali rispetto a quella degli immobili residenziali, avuto riguardo l'edificio nel suo complesso.

risposte a cura
di Loconte&Partners

—© Riproduzione riservata—

I quesiti possono
essere inviati a
superbonus@italiaoggi.it

