

L'acquisto chiavi in mano non soddisfa i requisiti

ACQUISTO APPARTAMENTO CHIAVI IN MANO

Quesito

Ho intenzione di acquistare un appartamento «chiavi in mano» da una società di investimento che ha in corso un intervento di ristrutturazione, affidato ad una separata impresa di costruzioni, che prevede l'adeguamento sismico e il miglioramento energetico di un intero stabile. Vorrei sapere se posso usufruire del bonus 110% nonché del bonus mobili. In caso di risposta affermativa, ai fini del riconoscimento del beneficio fiscale, è sufficiente indicare nel rogito, che stipulerò entro il 31/12/2021, gli importi relativi alle diverse fattispecie di lavori?

G.M.

Risposta

Si ritiene che l'acquisto dell'immobile rappresentato nel quesito non soddisfa i requisiti per accedere al c.d. «Sismabonus acquisti», che si applica solo ai casi di acquisto di case antisismiche direttamente dall'impresa che abbia provveduto alla demolizione e ricostruzione e poi alla vendita entro 18 mesi dalla fine dell'intervento. Nel caso di specie, la circostanza che i lavori di consolidamento sismico siano effettuati da un soggetto terzo rispetto al venditore preclude l'accesso all'agevolazione.

Per quanto riguarda il «bonus mobili», riconosciuto qualora vengano effettuati sull'immobile interventi per il recupero del patrimonio edilizio, previsti dall'articolo 3, dpr n. 380/2001, a), b), c) e d), ovvero manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, interventi di

restauro e risanamento conservativo interventi di ristrutturazione edilizia, si precisa che lo stesso spetta a condizione che la data dell'inizio dei lavori di ristrutturazione preceda quella in cui si acquistano i beni. Come precisato dall'Agenzia delle entrate, se l'acquisto dei mobili e grandi elettrodomestici è destinato ad un immobile facente parte di un edificio interamente ristrutturato da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, per data di «inizio lavori» si intende la data di acquisto o di assegnazione dell'immobile. Per usufruire del bonus sarà necessario comunicare all'Enea gli acquisti degli elettrodomestici che godono dell'agevolazione.

110% UFFICI E NEGOZI: A QUALI CONDIZIONI?

Quesito

Mia moglie e suo zio hanno la proprietà di un condominio, costituito da 7 unità immobiliari, delle quali, sei di proprietà esclusiva di mia moglie ed una dello zio.

Il condominio, da qualificarsi come «minimo» ai sensi di legge, è dotato del proprio codice fiscale e lo zio ne è l'amministratore.

Delle 6 unità immobiliari di pro-

prietà di mia moglie, due sono uffici, classificati come A10, mentre l'immobile di proprietà dello zio è un negozio.

Vorrei sapere se è possibile usufruire delle agevolazioni da Superbonus per effettuare lavori di realizzazione del «cappotto» termico e sostituzione degli infissi. Preciso che nessuno dei proprietari risiede nel predetto condominio.

S.L.

Risposta

Anzitutto occorre premettere che i condòmini possono beneficiare della detrazione del Superbonus anche se non risiedono nell'immobile del quale hanno

la proprietà.

Per quanto riguarda la restante parte del quesito, la circolare n. 24/2020 afferma che «In caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, le relative spese possono essere considerate, ai fini del calcolo della detrazione, soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza. Qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento, è possibile ammettere alla detrazione anche il

proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali (ad esempio strumentale o merce) che sostengano le spese per le parti comuni. Se tale percentuale risulta inferiore, è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio».

Ai fini di fornire adeguato riscontro a quanto richiesto, occorre tuttavia conoscere se l'edificio sia un edificio a destinazione residenziale nella sua interezza, atteso che nel testo si fa solo riferimento all'accatastamento di tre unità immobiliari di 6, delle quali rispettivamente due in categoria catastale A10 e una C1 (negozi e botteghe).

Qualora, infatti, la superficie complessiva delle unità destinate a residenza sia superiore al 50%, sarà possibile ammettere alla detrazione per gli interventi relativi al cappotto termico e alla sostituzione di infissi anche il proprietario o detentore di unità immobiliari destinati ad esercizi commerciali. Al contrario, qualora la superficie complessiva destinata a residenza sia inferiore al 50%, sarà comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate per il cappotto termico e la sostituzione di infissi da parte dei possessori di unità immobiliari residenziali.

risposte a cura
di Loconte&Partners

—© Riproduzione riservata—

I quesiti possono essere
indirizzati a
superbonus@italiaoggi.it

