

IL MIO 110% RISPONDE

Bonus mobili e 110% esigono una contabilità separata**COMPROMESSO DI VENDITA****Quesito**

Nel mese di aprile 2020 ho stipulato un compromesso di vendita con una Società di gestione risparmio (Sgr) per l'acquisto di un appartamento sito in uno stabile ove è in corso una ristrutturazione integrale da parte di una impresa affidataria della Sgr. Il rogito dovrebbe avvenire entro la fine del 2021. L'obiettivo degli interventi è il raggiungimento della classe energetica A oltre al potenziamento delle caratteristiche antisismiche, considerato che l'immobile è ubicato in zona a rischio sismico 3. Sarà inoltre effettuato un parziale arredamento dell'unità immobiliare, il cui rogito dovrebbe avvenire entro la fine del 2021. Potrei godere di qualche agevolazione? In caso affermativo, quale la documentazione da produrre?

G. G.

Risposta

Come precisato nella circolare Entrate 24/E/2020, ai fini della detrazione, le persone fisiche che sostengono le spese devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo, al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio. Beneficia della detrazione anche il promissario acquirente dell'immobile oggetto di intervento immesso nel possesso, a condizione che sia stato stipulato un contratto preliminare di vendita dell'immobile regolarmente registrato. Assumendo, dunque, nella fattispecie, che il contribuente sia stato immesso nel possesso dell'immobile nei termini sopra indicati, occorre ai fini di che trattasi altresì individuare il sog-

getto che sostiene effettivamente le spese oggetto di eventuale agevolazione. Qualora, infatti, le spese siano effettivamente sostenute dal contribuente nell'arco temporale previsto (dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021) e il soggetto persona fisica rispetti gli ulteriori requisiti previsti dalla normativa, potrà procedersi con l'individuazione delle agevolazioni potenzialmente fruibili alla luce dei differenti interventi posti in essere. A tal proposito, come specificato dalla circolare 24/E, le disposizioni relative al Superbonus si affiancano a quelle già vigenti, disciplinanti le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd. Ecobonus) nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (cd. Sismabonus), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli art. 14 e 16 del dl 63/2013 convertito in legge 90/2013. La circolare 24/E precisa che il superbonus 110 si applica anche alle spese sostenute dagli acquirenti delle cd. case antisismiche, vale a dire delle unità immobiliari facenti parte di edifici ubicati in zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 oggetto di interventi antisismici effettuati mediante demolizione e ricostruzione dell'immobile da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che, entro 18 mesi dal termine dei lavori, provvedano alla successiva rivendita. Per tali spese spetta la detrazione disciplinata dall'art. 16, comma 1-septies del dl 63/2013 ai sensi del quale «qualora gli interventi di cui al comma 1-quater [del medesimo articolo 16] siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1,2 e 3 (...) mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il

rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche consentano tale aumento, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che provvedano, entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, le detrazioni dall'imposta di cui al primo e al secondo periodo del medesimo comma 1-quater spettano all'acquirente delle unità immobiliari, rispettivamente nella misura del 75% e dell'85% del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96 mila euro per ciascuna unità immobiliare». Nel caso, inoltre, di interventi agevolativi che non ricadono nel perimetro applicativo del superbonus 110 (ad esempio il cd. bonus mobili), bensì fanno riferimento a distinte discipline, affinché i benefici correlati al cumulo degli interventi possano realizzarsi è necessario che il beneficiario contabilizzi separatamente le spese relative a ciascuno degli interventi eseguiti, nel rispetto, inoltre, degli adempimenti previsti per ciascuno di essi.

CONDOMINIO MISTO E CALCOLO SUPERFICIE**Quesito**

Sono proprietario di unità immobiliare composta da (i) negozio (piano terra) e (ii) abitazione principale (secondo piano). Posso usufruire del bonus per l'intero edificio?

E. G.

Risposta

La circolare delle Entrate 24/E/2020, ha precisato 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%, è possibile ammettere al Superbonus anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali che sostengono spese, in qualità di condomini, per interventi sulle parti comuni di un edificio. Di contro, allorquando la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza sia inferiore al 50%, il superbonus riferito alle spese per interventi realizzati sulle parti comuni spetta esclusivamente ai possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio. Pertanto, in caso di edificio residenziale nel suo complesso (più del 50% della superficie complessiva delle unità immobiliari sono destinate a residenza) il Superbonus per interventi realizzati sulle parti comuni spetta anche ai possessori di unità immobiliari non residenziali. Di contro, in caso di edificio non residenziale nel suo complesso (la superficie delle unità immobiliari residenziali è inferiore al 50%) il superbonus per interventi realizzati sulle parti comuni spetta solo ai possessori di unità immobiliari residenziali.

risposte a cura di Loconte & Partners

© Riproduzione riservata

I quesiti possono essere inviati a superbonus@italiaoggi.it