

IL MIO 110% RISPONDE

Beneficio ko per i condomini col solo giardino in comune**CONDOMINIO CON SOLO GIARDINO IN COMUNE****Quesito**

Il quesito riguarda la possibilità di applicare le disposizioni Superbonus 110 in un condominio minimo costituito da una «casa abbinata» con giardino in comune. In particolare, vi sono due unità abitative, singolarmente accatastate ma non funzionalmente autonome, ciascuna di proprietà di soggetti diversi (nella specie due fratelli). Si chiede se è possibile accedere al bonus 110% per il cappotto e per la sostituzione degli infissi, considerando tale intervento come condominiale. Inoltre si chiede se è necessario aprire un codice fiscale per il condominio oppure se è sufficiente riferire i lavori a ciascun condomino. Infine, si chiede se è necessario deliberare in assemblea l'esecuzione dei lavori e se è necessario dividere le spese sulla base dei millesimi o se possano essere adottati altri criteri oggettivi. In alternativa, i lavori possono essere sostenuti da un unico condomino che, successivamente, provvederà a cedere il credito? Quali incombenti e formalità è necessario espletare in questo secondo?

Studio Legale Avv. P.S.

Risposta

Per «casa abbinata» si intende un edificio unifamiliare, composto di due unità immobiliari, destinate all'uso abitativo, ciascuna delle quali separate e indipendenti, rivolte per minimo due lati su un terreno di proprietà e pertinenza esclusiva. La separazione tra i due edifici av-

viene tramite un muro divisorio che unisce le fondazioni al tetto. Dalla lettura del quesito si evince che gli immobili non sono funzionalmente indipendenti e ciò esclude la possibilità di accedere al Superbonus avvalendosi delle previsioni dettate per gli interventi effettuati su «edifici unifamiliari».

La comproprietà del giardino, come rappresentato dal Lettore, fa sorgere invero un condominio secondo l'accezione civilistica, a norma della quale il condominio costituisce una particolare forma di comunione in cui coesiste la proprietà individuale dei singoli condomini e una comproprietà sui beni comuni dell'immobile. Il condominio può svilupparsi in senso verticale o orizzontale.

La nascita del condominio si determina automaticamente, per legge, nel momento in cui più soggetti detengono la comproprietà di un bene comune, mentre l'obbligo di nominare dotarsi di codice fiscale e nominare un amministratore sorge solo quando il condominio sia composto da più di otto condomini. Ciò premesso, al quesito posto circa la possibilità di accedere al Superbonus per i lavori di efficientamento energetico sugli immobili qualificandoli come interventi condominiali occorre dare una risposta negativa.

Infatti, per quanto riguarda i condomini, le spese relative alla realizzazione del cappotto termico (in-

tervento trainante) e di sostituzione degli infissi (intervento trainato) possono godere delle agevolazioni fiscali da Superbonus solo se effettuate sulle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro e che costituiscano parte comune dell'edificio in condominio. Tale conclusione deriva dalle previsioni dell'art. 119 del decreto Rilancio e trova espressa conferma nella prassi dell'Amministrazione finanziaria.

In particolare, con la circolare n. 24/2020, l'Agenzia delle entrate ha chiarito che il Superbonus spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica e alla adozione di misure antisismiche degli edifici, indicati nei commi 1 e 4 del predetto articolo 119 (cd. interventi «trainanti») effettuati su parti comuni di edifici residenziali in condominio.

Secondo le circostanze rappresentate nel quesito, il bene in comune agli appartamenti è il solo giardino che, come noto, non rientra tra le superfici interessate dagli interventi di efficientamento energetico.

GENERAL CONTRACTOR E FATTURAZIONE Quesito

In caso di interventi ricadenti nel Superbonus, le prestazioni dei professionisti asseveratori e certi-

ficatori possono essere fatturate al general contractor che gestisce tutti gli interventi, e da quest'ultimo ribaltata al committente?

Studio F&G.

Risposta

Il general contractor è un soggetto dotato di adeguata capacità organizzativa e tecnico-realizzativa incaricato dal contribuente di porre in essere ogni attività idonea ad assicurare la corretta esecuzione degli interventi di efficientamento energetico o di consolidamento antisismico che si intendono effettuare. L'attività del general contractor investe l'analisi preliminare di fattibilità tecnico-economica e della sussistenza dei presupposti richiesti per poter beneficiare delle detrazioni di imposta, sino alla fase di collaudo e rilascio delle eventuali attestazioni, certificazioni e asseverazioni richieste. La prassi operativa, vede il general contractor quale interlocutore unico ed esclusivo delle imprese realizzatrici dei lavori. Tuttavia, ai fini della effettiva possibilità di fruizione del beneficio fiscale connesso agli interventi Superbonus e Simabonus le fatture emesse dai professionisti certificatori e asseveratori per l'attività da questi prestata dovranno essere intestate direttamente ed esclusivamente nei confronti del contribuente, committente finale, che intende fruire dell'agevolazione fiscale.

risposte a cura di Loconte&Partners

© Riproduzione riservata

I quesiti possono essere inviati a superbonus@italiaoggi.it

