

Secondo la circolare 24/E in condominio va calcolata la percentuale di unità residenziali

Maxidetrattazione con distinguo

Non sempre ammessi i possessori di immobili strumentali

Pagina a cura
DI STEFANO LOCONTE
E LUCIANNA GARGANO

Non tutti i condòmini possono usufruire della detrazione del 110% per le spese sostenute per la realizzazione di interventi sulle parti comuni di edifici residenziali in condominio. Se, infatti, in un condominio il numero di immobili strumentali è maggiore del numero di immobili destinati a residenza, i condòmini possessori o detentori degli immobili strumentali non possono usufruire della detrazione. È quanto si desume dalla circolare ministeriale n. 24/E, dell'8 agosto 2020, secondo cui è bene calcolare il rapporto percentuale tra unità immobiliari per evitare di anticipare spese poi non riconosciute.

La disciplina. Il decreto Rilancio, con gli artt. 119 e 121, interviene nell'ambito delle disposizioni normative aventi a oggetto le opere effettuate ai fini dell'efficientamento energetico, a fini antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici nonché delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, incrementando al 110% la percentuale di detrazione spettante sulle corrispondenti spese effettuate. A tal fine individua specificamente l'ambito oggettivo (le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto di beneficio), l'ambito soggettivo (le categorie di soggetti ammesse e i requisiti degli stessi), le modalità di individuazione dell'imponibile di spesa agevolabile e di fruizione della detrazione, e infine gli adempimenti necessari ai fini di godere del beneficio in questione.

Con particolare riferimento ai condòmini, gli stessi sono espressamente annoverati tra i soggetti fruitori dell'agevolazione, a condizione, tuttavia, che le spese potenzialmente detraibili siano sostenute per interventi, tra quelli ex lege previsti, effettuati su parti comuni di edifici residenziali.

La definizione di condominio. Risulta opportuno in via preliminare tratteggiare il perimetro di quello che viene definito «condominio».

La circolare ministeriale n. 24/E, dell'8 agosto 2020, implicitamente richiamando il comma 9, dell'art. 119, del dl Rilancio, premette che «sono ammessi al Superbonus gli interventi effettuati dai condòmini», laddove, precisa l'Amministrazione finanziaria, «tenuto conto della locuzione utilizzata dal legislatore riferita espressamente ai «condòmini» e non alle «parti comuni» di edifici, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la

I termini della questione

Definizione di condominio	L'Agenzia delle entrate definisce il condominio come «una particolare forma di comunione in cui coesiste la proprietà individuale dei singoli condòmini, costituita dall'appartamento o altre unità immobiliari accatastate separatamente (box, cantine ecc.) E una proprietà sui beni comuni dell'immobile». Ai fini della costituzione del condominio risulta irrilevante la mera detenzione degli immobili costituenti un edificio, essendo, invece, necessario, avere riguardo alla proprietà degli stessi
Il criterio di applicazione della detrazione al condominio in caso di effettuazione di interventi sulle parti comuni ed in caso di esistenza, in esso, anche di immobili strumentali	Qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 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. Qualora, al contrario, tale percentuale risulta inferiore, la detrazione delle spese sostenute per la realizzazione di interventi sulle parti comuni, non potrà essere usufruibile e usufuita da tutti i condòmini, bensì esclusivamente da quelli che risultino possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio

disciplina civilistica prevista» ai sensi degli artt. da 1117 a 1139 del codice civile.

Posto quanto sopra, sia la circolare richiamata, sia la recente audizione del direttore dell'Agenzia delle entrate in senato, dello scorso 18 novembre 2020, condividono la (medesima) nozione di «condominio», individuando quest'ultimo in

«una particolare forma di comunione in cui coesiste la proprietà individuale dei singoli condòmini, costituita dall'appartamento o altre unità immobiliari accatastate separatamente (box, cantine, ecc.) e una proprietà sui beni comuni dell'immobile».

Trattasi, continua l'Amministrazione Finanziaria, di una «comunione forzosa, non soggetta a scioglimento, in cui il condominio non può, rinunciando al diritto sulle cose comuni, sottrarsi al sostenimento delle spese per la loro conservazione ed è comunque tenuto a parteciparvi in proporzione ai millesimi di proprietà», laddove, prosegue, ferma restando la nascita automatica del condominio nel momento in cui più soggetti costruiscono su un suolo comune ovvero quando l'unico proprietario di un edificio ne ceda a terzi piani o porzioni di

piano in proprietà esclusiva in tal modo realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento, «ai fini della costituzione del condominio risulta irrilevante la mera detenzione degli immobili costituenti un edificio, essendo, invece, necessario, avere riguardo alla proprietà degli stessi».

Alla luce della definizione sopra fornita, come ulteriormente ribadito nei documenti di prassi richiamati, ai fini dell'individuazione, con specifico riferimento ai condòmini, dell'ambito soggettivo di applicazione della detrazione da Superbonus, occorre ricordare che:

(i) se l'unico proprietario di tutte le unità immobiliari di un edificio concede in locazione o in comodato tutte o alcune delle predette unità immobiliari a più soggetti (detentori), non si costituisce un condominio e di conseguenza non è possibile fruire del Superbonus.

Viceversa:
(ii) se le unità immobiliari di un edificio appartenenti a diversi proprietari sono concesse in locazione o in comodato a un unico soggetto (detentore), restando ferma la costituzione del condominio, è possibile fruire del Superbonus.

Il Superbonus in condo-

minio. Una volta delineato il perimetro della nozione di «condominio» ai fini dell'applicazione, in generale, delle disposizioni in materia di Superbonus, occorre adesso individuare l'ambito oggettivo di riferimento ai fini di comprendere, e definire, in quali termini la definizione di condominio, come sopra richiamata, influisce sulla concreta fruibilità dell'agevolazione.

Come indicato nella circolare 24/E già richiamata, sotto il profilo oggettivo il Superbonus spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi, ex lege individuati, trainanti o trainati qualora possibile, realizzati, per quanto di specifico interesse nella fattispecie, «su parti comuni di edifici residenziali in condominio».

Orbene, la circostanza di cui sopra sembrerebbe escludere, in toto, che possano godere dell'agevolazione le spese sostenute per interventi su immobili utilizzati per lo svolgimento di attività di impresa, arti e professioni, cosiddetti strumentali.

Tuttavia, tale limitazione, se è vera e (totalmente) operante con riferimento agli interventi realizzati su «unità immobiliari» come specificamente individuate in seno alla disciplina, è al contrario da considerarsi vera solo «a metà», e per questo operante solo in determinate circostanze, per quanto riguarda gli edifici in condominio.

Come chiarito dalla circolare ministeriale 24/E/2020, invero,

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.

Sulla base di tale principio, occorre comprendere quando un edificio possa essere considerato residenziale nella sua interezza.

Anche in questo caso è l'Amministrazione finanziaria a fornire un criterio interpretativo e applicativo «cardine», facendo riferimento, ai fini di che trattasi, alla maggior percentuale di superficie complessiva destinata a residenza.

In altre parole, qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50% è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali (per esempio strumentale o merce) che sostengano le spese per le parti comuni. Qualora, al contrario, tale percentuale risulti inferiore, la detrazione delle spese sostenute per la realizzazione di interventi sulle parti comuni, non potrà essere usufruibile e usufuita da tutti i condòmini, bensì esclusivamente da quelli che risultino possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio.

Va da sé come, anche in questo caso, emerga preponderante la necessità, in via preliminare rispetto alla assunzione di qualsivoglia decisione circa l'applicazione dell'agevolazione in questione, di un esame attento della specifica fattispecie interessata, atteso che una analisi volta a dare per scontata, anche solo per sicurezza «leggera», l'applicazione a questo o quel soggetto, o a questo o quell'edificio, potrebbe di fatto condurre all'anticipazione di spese che successivamente potrebbero non essere riconosciute, anzi, potrebbero essere disconosciute, con tutte le conseguenze del caso in termini di sanzioni sul beneficio illecittimo.

Se, infatti, intento del legislatore è senza ombra di dubbio quello di ricomprendere nel Superbonus il maggior numero di soggetti e di immobili, d'altra parte non può sicuramente ignorarsi la ratio sottesa all'introduzione della normativa de qua, che risponde all'esigenza di sostegno all'economia principalmente delle persone fisiche nell'ambito del proprio ménage domestico e familiare. Elementi, questi ultimi, sui quali l'intera disciplina si fonda e che per questo costituiscono il fil rouge interpretativo.

© Riproduzione riservata