



26

Con la divisione spazio al superbonus

di Fabrizio G. Poggiani

Una divisione, anche parziale, della comproprietà tra vari soggetti, con assegnazione delle singole unità immobiliari a ciascuno dei condividenti determina la nascita del condominio e, pertanto, l'accessibilità del medesimo condominio alla detrazione maggiorata del 110%. Ma l'atto, anche se può avere effetti retroattivi, dovrà essere posto in essere in data anteriore all'inizio dei lavori.

Questa l'indicazione del Consiglio nazionale del notariato che, con un recente documento (studio n. 27-2021/T) è intervenuto sul superbonus, di cui all'art. 119 del dl 34/2020, convertito nella legge 77/2020, come successivamente modificato.

Il documento ricorda che la detrazione del 110% è disciplinata, appunto, dagli articoli 119 e 121 del dl 34/2020, che la stessa si aggiunge agli interventi a regime, incrementando la percentuale di detrazione, esamina in dettaglio gli inter-

venti ammessi al beneficio, sia trainanti e trainati, i soggetti beneficiari e la misura e analizza, in particolare, una serie di situazioni, presentando le relative soluzioni pratiche.

La prima situazione concerne la necessità, in relazione alla visione soggettiva del condominio da parte dell'Agenzia delle entrate, di verificare talune alternative in presenza di edifici che appartengono ad un unico proprietario, con particolare riferimento, per esempio, a quegli immobili costituiti da più di otto unità e posseduti da un unico proprietario per i quali, pur in presenza di parti comuni, il 110% non risulta fruibile, alla stessa stregua di quegli interventi eseguiti su parti comuni di un edificio, in cui siano presenti più soggetti comproprietari per quote indivise.

Sul punto, il notariato ritiene che, in tal caso, sia possibile procedere, legittimamente, con una divisione, anche parziale, della comproprietà tra i vari sogget-

ItaliaOggi





IL SECONDO MANUALE DEL SUPERBONUS 110%

ti con assegnazione delle singole unità immobiliari a ciascuno dei condividenti, che determina la nascita del condominio, con accessibilità al superbonus; sebbene la divisione possa avere effetti retroattivi, ai fini della fruizione del 110%, è opportuno che l'atto di divisione sia posto in essere in data anteriore all'inizio dei lavori.

Nel caso indicato, l'unico proprietario di un intero fabbricato, ai fini della nascita del condominio, potrà legittimamente trasferire, a qualsiasi titolo (gratuito o oneroso), uno o più appartamenti ad altro soggetto.

Dopo le modifiche introdotte dalla legge 178/2020, in presenza di un immobile composto da cinque unità immobiliari, appartenenti ad un unico proprietario, appare possibile, senza trasmodare nell'abuso di diritto, anteriormente all'inizio dei lavori, procedere con un accorpamento di due unità, riducendo il numero complessivo a quattro e, quindi, creando la situazione che permette la fruizione del 110%.

Non appare condivisibile, invece, quanto acclarato dall'Agenzia delle entrate (circ. 24/E/2020) sulla esclusione dal 110% per le spese effettuate per le parti comuni di edifici, in presenza di un edificio composto anche unità abitative escluse (A/1, A/8 e A/9, in tal caso se non aperte al pubblico), nella considerazione che l'edificio debba essere considerato residenziale nella sua interezza.

Una particolare attenzione si rende necessaria in relazione all'incidenza del 110% nell'ambito del sisma bonus nella

redazione degli atti di trasferimento della proprietà di immobili demoliti e ricostruiti nelle zone sismiche indicate (1, 2 e 3), posta la preventiva analisi delle norme di riferimento.

Per accedere alla detta detrazione maggiorata, l'immobile deve già esistere nelle dette zone, deve essere di proprietà dell'impresa di costruzione o di ristrutturazione, l'intervento deve riguardare la demolizione e la sua ricostruzione, l'intervento deve ottenere la riduzione di una o due classi di rischio, la vendita deve avvenire entro diciotto mesi dalla conclusione dei lavori e l'operazione deve essere eseguita nell'intervallo tra l'1/01/2021 e il 31/12/2021 (risposta n. 515/2020).

Sul punto, il notariato evidenzia che la detrazione, se applicata all'acquirente dell'immobile di nuova edificazione, non può contemporaneamente applicarsi all'impresa che ha eseguito l'intervento, salvo il diverso caso per i lavori eseguiti per ecobonus sull'unità oggetto di trasferimento per il quale non sono richiesti meccanismi alternativi.

Infine, tra le altre criticità, in presenza di sconto in fattura o di cessione del credito, si rende necessario inserire apposita clausola, come modalità di pagamento dell'intero prezzo, facendo emergere l'ammontare della detrazione che costituisce parte del prezzo, eseguendo la comunicazione obbligatoria e disciplinando, eventualmente, il rapporto (cedente-cessionario) nell'atto di compravendita o con altro atto autonomo.

