

Rassegna Stampa

di Martedì 31 agosto 2021

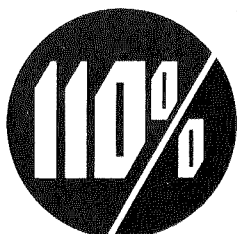


Centro Studi C.N.I.

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
	Rubrica		Edilizia e Appalti Pubblici	
1	Il Sole 24 Ore	31/08/2021	<i>SUPERBONUS 110% LA COIBENTAZIONE DEI BOX PRIVATI SOTTO GLI ALLOGGI E' CONDOMINIALE (L.Rollino)</i>	3
1	Italia Oggi	31/08/2021	<i>OK AL BONUS SU TRE UNITA' SEPARATE (F.Poggiani)</i>	5

Superbonus 110%
La coibentazione
dei box privati
sotto gli alloggi
è condominiale



Luca Rollino
— a pag. 29

Coibentare la soletta tra box e alloggi è considerato lavoro condominiale

Parti private e comuni. La Dre Piemonte interpreta la norma a favore del contribuente, considerando che l'intervento interessa tutto l'edificio. Chi abita al piano superiore potrà finalmente limitare i consumi

Luca Rollino

Il superbonus si basa sulla suddivisione degli interventi in trainanti e trainati, così come definiti dall'articolo 119 del Dl 34/2020. In sintesi, in condominio gli interventi ammessi all'agevolazione del 110% devono essere realizzati su:

- 1 parti comuni di edifici residenziali (sia trainanti, sia trainati);
- 2 singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo trainati);
- 3 unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati).

L'articolo 119 prevede al comma 10 che le persone fisiche possono beneficiare delle detrazioni previste dal superbonus per opere di riqualificazione energetica realizzati sul numero massimo di due unità immobiliari, senza però che vi sia questa limitazione per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

L'interpello

Assume grande interesse la risposta data all'interpello 901-1003/2021 dalla Dre Piemonte, che, se confermata con valenza nazionale, creerebbe ulteriori vantaggi ai condòmini e nuove differenze tra fisco e diritto condomini-

nale. L'interpello è stato posto da un condominio in cui è stato previsto l'intervento di coibentazione della soletta di separazione tra garage (freddi) e appartamenti soprastanti (caldi). Il progetto prevedeva la posa del materiale isolante "dall'esterno" rispetto al volume riscaldato, quindi sull'intradosso della soletta dell'autorimessa.

Questo implicava lavorare tanto su parte condominiale (quando si interviene sulla soletta che insiste sulla corsia di manovra) tanto su parte privata (quando si opera sulla superficie interna ai singoli box privati). L'istante chiedeva, tra le altre cose, se l'intervento, prevedendo la coibentazione della superficie interna di pertinenze private, incidesse sul limite massimo delle due unità immobiliari agevolabili per contribuente persona fisica. Inoltre, veniva richiesto se si configurasse come privato o condominiale e, quindi, se la relativa spesa fosse computata al singolo condomino proprietario del posto auto/box, ovvero inglobata negli interventi sulle parti comuni.

Benché per consolidata giurisprudenza la superficie interna delle solette di copertura di box privati sia anch'essa di proprietà del singolo condomino, l'Agenzia ha risposto che l'intervento si configura come condominiale. Infatti, «l'intervento di isolamento del pavimento dei locali riscaldati, ancorché eseguito attraverso la posa di isolante all'interno di singole unità immobiliari pertinenziali ... rappresenta, analoga-

mente all'isolamento del tetto, un unico intervento condominiale. La ripartizione della spesa, che esula dalla materia fiscale, avverrà con le modalità previste da norme e regolamenti, mentre assume importanza, nel complesso, il rispetto del limite di spesa fissato dalla norma agevolativa».

Incentivo contro le dispersioni

La risposta propone una soluzione per il problema creato dai contabilizzatori: attraverso un intervento condominiale, si garantisce una occasione ulteriore di riduzione dei consumi energetici per gli appartamenti soprastanti le autorimesse che, come quelli all'ultimo piano, sono più energivori a causa delle maggiori dispersioni. Inoltre, estesa per analogia, fugherebbe qualsiasi ulteriore dubbio su altri interventi che interessano parti comuni e, solo marginalmente, parti private. Per esempio, nel caso di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati, l'installazione di elementi impiantistici dopo il punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini o dopo il punto di utenza, rientrando all'interno di un intervento condominiale, sarebbe anch'essa agevolata a fini fiscali, non riducendo il numero di unità immobiliari su cui è possibile intervenire. Tuttavia, vista la delicatezza del tema e la trasversalità a più ambiti (fiscale, giuridico, tecnico), sarebbe auspicabile un chiarimento ufficiale da parte delle Entrate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



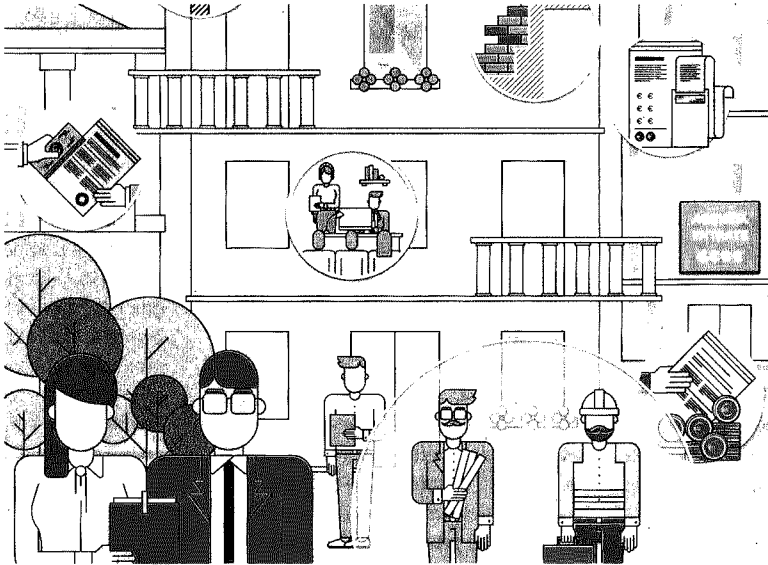
L'APPUNTAMENTO

Proseguono gli approfondimenti che due volte alla settimana (il martedì e il venerdì) saranno dedicati ad analizzare casi concreti legati al superbonus

NT+FISCO

Speciale 110%: tutti gli ultimi chiarimenti del fisco

Le novità in materia di superbonus ntplusfisco.ilsole24ore.com



Il Sole 24 ORE

Edilizia, rischio blocco per i lavori

236

46,3%

500

100

Collocare la soletta tra box e alloggi e considerato lavoro condominiale

PER CHI CERCA ISPIRAZIONE SUL DESIGN



Una risposta dell'Agenzia su un punto su cui è intervenuta anche la commissione finanze

Comproprietà con il superbonus 110% calcolato in base alle unità censite prima dei lavori

DI FABRIZIO G. POGGIANI

Per il comproprietario dell'edificio è possibile accedere al 110% se, all'inizio dei lavori, lo stesso immobile è costituito da tre unità immobiliari accatastate separatamente...

ta a magazzino) e di voler eseguire alcuni interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico...

precisando che per effetto delle recenti novità, il bonus risultava fruibile anche se gli interventi sono realizzati su edifici non in condominio...

ca del limite delle quattro unità immobiliari, in assenza di specifiche disposizioni, deve ritenersi corretta l'esclusione delle pertinenze...

unità immobiliari, comprese le pertinenze, alla stessa stregua degli interventi di efficientamento che, nel caso proposto, è pari a 40 mila moltiplicato per il numero delle unità immobiliari...

Concludendo, e con riferimento alla situazione oggetto dell'interpello, risulta possibile fruire della detrazione maggiorata del 110% e, ai fini della verifica del limite di spesa su cui calcolare la detrazione, si deve considerare tutte le unità immobiliari...



tà, di proprietà di un unico proprietario o in comproprietà con altre persone fisiche, per le spese realizzare a partire dal 1° gennaio scorso.

La situazione è stata recentemente chiarita anche in commissione finanze (risposta n. 5-05839) con la conseguenza che, ai fini della verifica...

In particolare, si legge nella risposta, agli edifici posseduti da un unico proprietario o da più comproprietari, si rendono applicabili i chiarimenti forniti con riferimento agli edifici in condominio...

Nel caso di questi edifici, pertanto, in relazione a quanto già chiarito (circ. 24/E/2020) dalla stessa agenzia, l'importo massimo ammesso al 110% per gli interventi antisismici è pari a 96 mila euro moltiplicato per le...



Advertisement for 'Green pass sotto controllo' software, listing features like 'INTEGRATO GS', 'AGISSE SB', and 'GESTIONE SOCIETÀ GS'.

Advertisement for 'Comproprietà con il superbonus 110%' featuring the 'IO IL MIO 110% QUOTIDIANO' logo and text about tax benefits.