

AGEVOLAZIONI

Il condominio accede al superbonus anche se la maggior parte delle unità sono del trust

di Sergio Pellegrino



Inizia quest'oggi la giornata di ottobre di **Master Breve** dedicata al ***superbonus***, organizzata in collaborazione con il ***software Teamsystem Ecobonus***.

Molti i temi che verranno affrontati, anche alla luce delle **continue indicazioni** che vengono in materia dalla **prassi dell'Agenzia delle Entrate**.

Nella **giornata di ieri**, per restare alla più stringente attualità, sono state pubblicate **tre risposte ad istanze di interpello** aventi ad oggetto l'applicazione del ***superbonus***.

Con la **risposta n. 656** l'Agenzia ha analizzato il trattamento da riservare agli **interventi da realizzare su un edificio unifamiliare, abitato dal nucleo familiare dell'istante**, ma da questi **detenuto in comproprietà con la nipote**, mentre con la **risposta n. 662** ha esaminato l'applicazione dei **commi 4-ter e 4-quater dell'articolo 119 del decreto Rilancio** per gli interventi effettuati in **zone colpite da eventi sismici** per i quali sia stato dichiarato lo stato di emergenza.

La **risposta più interessante** è però la **n. 660**, che ha ad oggetto di **interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio in condominio** nel quale la **maggior parte delle unità immobiliari sono di proprietà di un trust**.

L'istanza viene presentata da una **persona fisica proprietaria di un appartamento** che fa parte appunto di un **condominio costituito da sei unità abitative, cinque delle quali di proprietà di un trust**, e da **tre unità ad uso non residenziale, due di proprietà di altra persona fisica e la terza nuovamente di proprietà del trust**.

È stata programmata l'effettuazione, come **intervento trainante**, dell'**isolamento termico degli**

elementi opachi delle parti comuni, cui si accompagnerà l'installazione di un **impianto fotovoltaico condominiale**: la questione posta è se il **contribuente possa beneficiare del superbonus e se tutte le nove unità immobiliari** ricomprese nell'edificio possono entrare nel **computo del limite massimo di spesa ammissibile**.

La presenza del trust, proprietario di sei delle nove unità immobiliari presenti nel condominio, **non preclude in alcun modo la possibilità di accedere all'agevolazione**.

Non rileva infatti la circostanza che **il trust non rientri nell'ambito soggettivo dell'agevolazione**, così come definito dal [comma 9 dell'articolo 119](#), atteso che, nel caso in esame, trattandosi di un **intervento sulle parti comuni di un edificio in condominio**, sarà appunto il **condominio ad essere individuato come beneficiario** della detrazione, che poi dovrà essere **ripartita tra i diversi condòmini** (con la ripartizione su base millesimale o con altro criterio stabilito dall'assemblea).

In considerazione della **presenza di unità non abitative**, per consentire ai **possessori o detentori delle stesse di fruire dell'agevolazione per gli interventi sulle parti comuni**, va verificata la circostanza che **l'edificio si possa qualificare come residenziale**: nel caso di specie **la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza è superiore al 50% e quindi la condizione risulta rispettata**.

Per determinare il **limite di spesa per gli interventi sulle parti comuni** rileveranno **tutte e nove le unità**: per l'**isolamento termico** il limite sarà quindi pari a **350.000 €** (40.000 € per le prime otto unità, 30.000 € a partire dalla nona).

Per quanto riguarda, invece, l'**installazione dell'impianto fotovoltaico**, il [comma 5 dell'articolo 119](#) **prevede un duplice limite**: la **spesa complessiva non può superare i 48.000 €**, ma nel contempo deve essere osservato anche il **limite di 2.400 € per ogni KWh** di capacità di accumulo (1.600 € nel caso di interventi edilizi che rientrino nelle lettere d), e), f) del primo comma dell'[articolo 3 del D.P.R. 380/2001](#).

Venendo agli **eventuali interventi da realizzarsi sulle singole unità**, potranno essere agevolati soltanto quelli relativi alle **unità a destinazione abitativa**.

Nel caso specifico, però, proprio per carenza del requisito soggettivo, **non potranno essere agevolati gli interventi sulle unità abitative di proprietà del trust** (a meno che su tali unità non vi sia o venga costituito un legittimo titolo di detenzione da parte di una persona fisica, che a quel punto ne potrebbe beneficiare): nella situazione prospettata dall'istante, quindi, **soltanto l'unità di sua proprietà potrà accedere al 100% per eventuali interventi trainati**.



MASTER BREVE 365
23^a edizione

**Rivoluziona il Tuo modo
di fare formazione**

Scopri le novità dell'edizione 2021/2022 >