

IMPRESE

Niente superbonus per gli interventi in uffici e capannoni

L'agevolazione spetta solo per i lavori condominiali, non per quelli privati

L.D.S.

Le persone fisiche che, al di fuori dell'attività d'impresa o professionale, detengono capannoni e uffici «all'interno di edifici in condominio» o anche singolarmente accatastati, possono beneficiare del superbonus del 110% solo per i lavori condominiali (trainanti o trainati), ma non per quelli effettuati direttamente sugli stessi. Si arriva a questa conclusione analizzando la lista degli immobili agevolati, contenuta all'interno della circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 2.

Secondo l'agenzia delle Entrate, infatti, gli interventi agevolati con il super bonus del 110% possono essere realizzati solo:

- su "parti comuni di edifici residenziali in «condominio» (sia trainanti, sia trainati);
- su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);
- su 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)", denominate per semplicità «case a schiera»;
- su "singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo trainati).

Accatastamento «singolo»

Si parla sempre di destinazione residenziale, ma questa condizione, però, non è richiesta dall'articolo 119 del decreto Rilancio, il quale non vieta (almeno fino ad un «numero massimo di due unità immobiliari») il superbonus del 110% alle persone fisiche (al di fuori dell'eventuale ambito d'impresa o professionale), ad esempio, per l'isolamento termico (intervento trainante della lettera a del comma 1 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34) di unità immobiliari autonomamente accatastate (cioè edifici composti da una sola unità immobiliare), non residenziali, come ad esempio i capannoni o gli uffici, singolarmente accatastati.

Il termine «residenziale» nella norma, infatti, è contenuto solo per gli Iacp, relativamente agli immobili «adibiti ad edilizia residenziale pubblica».

Per dare una giustificazione alla conclusione delle Entrate, resta solo la parte della norma che non prevede limiti di spesa massima per l'isolamento termico per queste unità immobiliari (autonomamente accatastate e non "unifamiliari").

Sono previsti limiti di spesa, infatti, solo per gli edifici con più di una unità immobiliare, per gli edifici unifamiliari o per le case a schiera (problematica già sollevata dal Sole 24 Ore del 10 luglio 2020).

Le Faq delle Entrate

Anche secondo la Faq 3 della guida delle Entrate pubblicata il 24 luglio 2020, l'edificio interessato all'incentivo relativo all'isolamento termico «può essere un condominio, un edificio unifamiliare» o una casa a schiera. Non vengono citate neanche qui le unità immobiliari autonomamente accatastate non “unifamiliari”.

Per agevolare questi capannoni o uffici di persone fisiche, poi, non ci si può affidare neanche agli altri due interventi «trainanti», i quali sono rivolti solo alle “parti comuni” di edifici, agli “edifici unifamiliari” o alle case a schiera.

Un'ulteriore conferma è contenuta anche nella Faq 5, dove l'Agenzia, quando richiede il «miglioramento di almeno due classi energetiche», lo fa riferendosi solo al condominio, all'edificio unifamiliare e alle case a schiera.

In condominio

Basandosi sulla lista degli immobili agevolati, contenuta nella circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, emerge poi che non sono citati neanche gli uffici o i negozi (seppur posseduti da persone fisiche) «all'interno di edifici in condominio». Pertanto, almeno secondo le Entrate, questi sono agevolati solo per i lavori condominiali (trainanti e trainati), ma non per quelli effettuati direttamente sugli stessi.

Antisismico

L'esclusione del superbonus per questi fabbricati, però, rischia di incidere anche sul super bonus del 110% per le misure antisismiche (dove le detrazioni standard Irpef e Ires del 50-70-75-80-85% valgono anche per gli immobili adibiti ad attività produttive), in quanto la suddetta lista di immobili agevolati, contenuta nella circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, è riportata nel generico paragrafo 2.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L.D.S.