

## Bonus edilizia: attenzione ai condomini unipersonali

di **Luca Tentoni**

Publicato il 19 febbraio 2020

Parti comuni e pertinenze dettano le regole per le detrazioni: nell'ambito delle agevolazioni fiscali nel settore edile, il concetto di parti comuni o parti condominiali, riveste particolare importanza. Il caso dei condomini unipersonali

Per parti comuni, com'è noto, si intendono il suolo su cui sorge l'edificio, i muri maestri, il tetto o il lastrico solare, le scale e tutte le altre parti indicate all'art. 1117 del Codice Civile.



## Detrazioni fiscali in ambito condominiale

Le detrazioni d'imposta seguono regole peculiari a seconda che l'intervento sia effettuato sulle parti comuni oppure sulle singole unità immobiliari.

Senza pretesa di esaustività, si passano in rassegna le principali differenze:

- in ambito condominiale, il bonus ristrutturazioni spetta anche per gli interventi di manutenzione ordinaria;
- per i lavori sulle parti comuni spetta un autonomo massimale di spesa detraibile, ulteriore rispetto al plafond stabilito per ciascuna unità;
- in caso di lavori su parti comuni di condomini a prevalente destinazione abitativa (oltre il 50% della superficie), hanno diritto al bonus ristrutturazioni anche i proprietari delle unità immobiliari non abitative;
- in relazione all'ecobonus, gli interventi condominiali che interessano almeno il 25% della superficie disperdente dell'edificio possono accedere alle maggiori detrazioni del 70-75%;
- anche nel sismabonus sono previste detrazioni più elevate se le opere antisismiche sono effettuate sulle parti comuni;
- l'agevolazione ecosismabonus, prevista per interventi finalizzati congiuntamente alla

riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica, spetta soltanto in ambito condominiale;

- dal 1/1/2020 lo sconto in fattura è applicabile, a particolari condizioni, soltanto per taluni interventi condominiali di riqualificazione energetica;
- sono diverse le procedure per comunicare all’Agenzia delle Entrate l’eventuale cessione del credito o lo sconto in fattura:
  - per i lavori effettuati su singole unità va utilizzato il modulo allegato al Provv. 60057 del 31/7/2019 o l’apposita procedura web “Comunicazione opzione cessione/sconto - ecobonus e sismabonus (singole unità immobiliari)”;
  - per quelli condominiali valgono le medesime modalità stabilite per la dichiarazione precompilata, per cui la procedura è esclusivamente telematica, attualmente tramite il software “Comunicazione da Amministratori Condominio dall’anno 2019”.

E’ risaputo che **le regole dettate per i condomini di maggiori dimensioni valgono anche per i condomini “piccoli”** (composti da non più di otto condomini e, dunque, non obbligati alla nomina dell’amministratore), ivi compresi quelli “minimi” (due soli condòmini).

## **Condomini unipersonali: unico proprietario di un intero edificio**

Un aspetto frequentemente trascurato, invece, riguarda la figura dell’**unico proprietario di un intero edificio**, composto da due o più unità immobiliari, il quale **può usufruire delle agevolazioni per le spese realizzate sulle relative parti comuni**, anche se da un punto di vista giuridico non si configura un condominio.

Secondo l’Amministrazione Finanziaria, infatti, la locuzione “parti comuni” deve essere considerata in senso oggettivo e non soggettivo, vale a dire con riferimento a più unità immobiliari e non a più possessori (C.M. 121/E del 11/5/1998 par. 2.6).

È altresì necessaria la presenza di **almeno due unità immobiliari funzionalmente autonome: non sono ravvisabili parti comuni quando l’edificio è costituito esclusivamente da un’unità e dalle relative pertinenze** (Ris. 167/E del 12/7/2007)

I medesimi principi, originariamente espressi con riguardo al bonus ristrutturazioni, sono stati successivamente estesi all’**ecobonus e al sismabonus** e, da ultimo, ribaditi in tema di ecosismabonus (**Risposta Interpello n. 293 del 22/7/2019**).

## **Condomini unipersonali: edificio costituito da due unità immobiliari**

In definitiva, quando l'intervento edilizio ha per oggetto un edificio costituito da due unità immobiliari, **per determinare correttamente il trattamento fiscale occorre verificare se esse sono funzionalmente autonome, oppure se una è pertinenza dell'altra.**

Nel primo caso dovranno essere seguite le regole previste per i condomìni, nel secondo quelle per le singole unità, con tutte le conseguenze sopra illustrate.

Ad esempio, soltanto nella prima ipotesi si potrà beneficiare delle detrazioni ecosismabonus, o, ancora, le detrazioni sismabonus potranno essere oggetto di cessione del credito.

La suddetta verifica dovrà essere svolta tenendo ben presente che **il concetto di "pertinenza" è declinato diversamente in campo urbanistico, civilistico e fiscale.**

### **Condomìni unipersonali: concetto di pertinenza**

In estrema sintesi, la natura di pertinenza urbanistica è collegata al volume e alla sagoma dell'opera, per cui si fonda su presupposti diversi da quelli delineati agli artt. 817 e ss. del Codice Civile.

Per approfondimenti in merito si rimanda alla Sentenza del Consiglio di Stato n. 904 del 6/2/2019, in cui vengono riepilogate le differenze che intercorrono tra le due fattispecie.

Per quanto qui interessa, basti ricordare che **"la nozione di pertinenza dettata dal diritto civile è più ampia di quella che regola la materia urbanistica**, per cui beni che, secondo la normativa privatistica, assumono senz'altro natura pertinenziale, non sono tali ai fini dell'applicazione delle regole che governano l'attività edilizia" (Cassazione sentenza n. 4087 del 28/1/2008).

**Ai fini fiscali, la nozione di pertinenza**, mancando una sua autonoma definizione nella normativa tributaria, **è ancorata a quella civilistica ex art. 817 C.C.** (Cassazione **sentenza n. 1301 del 18/1/2019**), con l'ulteriore precisazione che "la prova dell'asservimento pertinenziale... deve essere valutata con maggior rigore rispetto alla prova richiesta nei rapporti di tipo privatistico", onde evitare indebiti risparmi d'imposta.

In conclusione, **l'indagine sul nesso pertinenziale dovrà essere condotta esclusivamente sulla base dei suddetti principi civilistici e fiscali**, a nulla rilevando la disciplina urbanistica.

A cura di Luca Tentoni

Martedì 18 febbraio 2020

