

Incognita plusvalenze sui lavori condominiali

Superbonus

Uno studio del Notariato analizza gli interrogativi sulle nuove disposizioni

Sotto esame gli interventi sulle parti comuni e quelli in edilizia libera

Giorgio Gavelli

Interventi sulle parti comuni condominiali, lavori "trainati" in edilizia libera, immobili ereditati o su cui, pur eseguendo i lavori agevolati, non è stato fruito alcun beneficio fiscale. Sono tanti gli interrogativi che emergono dalla nuova disciplina delle plusvalenze emergenti dalla cessione a titolo oneroso di fabbricati su cui sono stati realizzati interventi superbonus, messi in luce dallo Studio n. 15-2024/T del Consiglio nazionale del Notariato.

L'intento del documento è quello di provare a limitare il perimetro di applicabilità delle nuove disposizioni, potenzialmente così ampio da creare situazioni quasi paradossali, pur con la massima cautela necessaria ogni volta in cui occorre superare l'interpretazione letterale in assenza di chiarimenti ufficiali.

Parti comuni

Un aspetto importante esaminato dal Notariato riguarda la possibile applicabilità della nuova fattispe-

cie di plusvalenza imponibile qualora l'intervento abbia riguardato le sole parti comuni condominiali e non direttamente l'unità immobiliare che viene ceduta. Lo Studio cerca di valorizzare il collegamento tra evento generatore della plusvalenza e specifica riconducibilità oggettiva e soggettiva dell'intervento all'unità immobiliare e alla figura del cedente, giungendo alla conclusione che solo i lavori superbonus realizzati su quest'ultima possono far rientrare la plusvalenza nell'ambito della nuova lettera b-bis) del comma 1 dell'articolo 67 Tuir.

Conclusione da assumere con molta prudenza, dal momento che, da un lato, la relazione illustrativa sembra riferire la novità anche agli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali, dall'altro, l'incremento di valore subito dalla singola unità immobiliare ben può derivare anche da miglioramenti (cappotto, impianto centralizzato di riscaldamento) realizzati proprio sulle parti comuni. Il tema, tuttavia, andrà approfondito, in quanto il singolo condomino potrebbe non solo aver votato contro in assemblea all'esecuzione degli interventi (pur non potendo evitarli) ma aver assentito all'accollo dell'intera spesa (e, quindi, della conseguente integrale detrazione) da parte di uno o più altri condomini.

Manutenzione straordinaria

Secondo lo studio appare sostenibile affermare che sarebbero rilevanti ai fini dell'imponibilità della plusvalenza solo interventi superbonus di un certo rilievo, co-

stituenti almeno una manutenzione straordinaria, mentre non andrebbero considerati quelli di mera manutenzione ordinaria o, più in generale, quelli realizzabili in edilizia libera.

Conclusione che, ad avviso di chi scrive, va opportunamente coordinata con il comma 13-ter dell'articolo 119 del Dln. 34/2020, in base al quale gli interventi agevolati (con l'esclusione di quelli comportanti demolizione e ricostruzione) vanno inquadrati nella manutenzione straordinaria.

Gli altri nodi

Altro nodo da sciogliere (oltre a quello degli immobili ricevuti per successione, si veda «Il Sole 24 Ore» del 9 febbraio 2024) riguarda l'ipotesi in cui l'unità immobiliare sia stata interessata da un intervento superbonus, ma il cedente non abbia fruito di alcun beneficio fiscale, non perché goduto da altri (la disposizione chiama in causa le spese sostenute anche dagli «altri aventi diritto») ma per precisa volontà, ad esempio avendo restituito il bonus ricorrendo al ravvedimento operoso.

L'obiettivo (apprezzabile) pare quello di evitare che minimi interventi agevolati possano ricondurre a tassazione plusvalori che, in realtà, sono dovuti ad altre cause (posizione dell'immobile, anni trascorsi dall'acquisto) e che, senza il marginale intervento superbonus, non avrebbero determinato materia imponibile sulla base delle altre lettere del comma 1 dell'articolo 67 Tuir.