

110%, rischioso frazionare e demolire

di Cristian Angeli | 14 Luglio 2023 | Articoli Blog, Edifici plurifamiliari, Superbonus

SUPERBONUS/ L'Agenzia delle entrate nella circolare 23 si riserva spazi di accertamento. Il proprietario può dividere un edificio in più unità immobiliari prima di iniziare gli interventi edilizi agevolati con i bonus, aumentando il limite di spesa che si calcola sul numero di unità di partenza. Ma rischia di incorrere in un abuso edilizio.

Il proprietario può dividere un edificio in più unità immobiliari prima di iniziare gli interventi edilizi agevolati con i bonus, aumentando il limite di spesa che si calcola sul numero di unità di partenza.

A chiarirlo è l'Agenzia delle entrate nella circolare n. 23/2022, riservandosi però ampi spazi di accertamento sull'utilizzo indebito delle agevolazioni. Il contribuente deve dunque stare attento a non incorrere nell'abuso del diritto, sul quale non vi è ancora una giurisprudenza in campo edilizio e di cui la circolare non spiega l'esatta estensione. Caso limite può essere quello in cui, dopo il frazionamento, si proceda alla demolizione dell'edificio. In tale circostanza può risultare arduo giustificare che il frazionamento non fosse preordinato al mero raggiungimento di un vantaggio fiscale, in tal caso illecito.

Per determinare i massimali di spesa agevolabili con bonus edilizi rileva in genere il numero delle unità immobiliari censite in catasto all'inizio dei lavori, con l'eccezione dei bonus di tipo "acquisti". Il principio che lega il massimale alle unità "di partenza" è stato sottolineato a più riprese dall'Agenzia (interpelli 256/2020, 286/2020, 90/2021, 250/2021), da ultimo con la circolare n. 23/2022. Il documento, però, apre alla possibilità per il contribuente di allargare il plafond suddividendo in più immobili un'unica unità abitativa. Se il massimale di spesa agevolabile con i bonus dipende dal numero di unità "di partenza", nulla vieta al proprietario di aumentarlo tramite frazionamento, purché ciò avvenga prima dell'inizio dei lavori. Infatti, nella circolare 23 il Fisco, dopo aver ricordato che per la determinazione dei massimali "rilevano le unità immobiliari censite in catasto all'inizio degli interventi edilizi", aggiunge che "è possibile fruire del Superbonus anche nell'ipotesi in cui, prima dell'inizio dei lavori, il contribuente suddivida in più immobili un'unica unità abitativa". La strada sembra spalancata, ma subito l'amministrazione specifica, nello stesso documento, che "resta fermo l'eventuale accertamento, in concreto, di un utilizzo distorto della agevolazione in esame".

Se da un lato emerge dunque la liceità del frazionamento, dall'altro questo appare limitato a un utilizzo non distorto dei bonus. Tuttavia, non si può affermare che si concretizzi un utilizzo distorto ogni qual volta il frazionamento sia mirato ad aumentare il plafond, considerato che la circolare, nell'esempio che porta, ammette esplicitamente che "l'unico proprietario di un edificio può, prima dell'inizio dei lavori, frazionarlo in più unità immobiliari distintamente accatastate al fine di beneficiare di un limite di spesa più elevato". Il vero limite è dunque sfumato, e appare ravvisabile nell'abuso del diritto, situazione in cui si versa allorché un'operazione risulti priva di sostanza economica, pur rispettando le norme tributarie. È difficile, ad esempio, provare che la propria posizione non ricade nell'abuso del diritto quando, dopo il frazionamento, gli interventi agevolabili con bonus prevedano la demolizione dell'edificio.

Non è dato sapersi, infatti, quali siano in dettaglio le operazioni prive di sostanza economica, ma è ragionevole ritenere inconsistente e preordinato unicamente all'ottenimento di una massimizzazione (indebita) dei bonus edilizi il frazionamento cui poi segua la demolizione dell'edificio, tale da privare di senso la suddivisione in più unità immobiliari pre-lavori. Ciò, di per sé, non osta ai bonus, ma l'assenza di una giurisprudenza in materia legata all'abuso del diritto impone cautela.

https://www.cristianangeli.it/110-rischioso-frazionare-e-demolire/