

CRISTIAN ANGELI

LE PERTINENZE

Nei bonus edilizi e nel superbonus

Quaderno tecnico con teoria, esempi, prassi e normativa



Il testo seguente rappresenta un estratto del volume “Le pertinenze nei bonus edilizi e nel Superbonus”, autore Cristian Angeli, acquistabile su Amazon libri.

The screenshot shows the Amazon.it product page for the book "Le pertinenze. Nei bonus edilizi e nel superbonus" by Cristian Angeli. The page includes the Amazon logo, navigation menu, search bar, and product details. The book cover features a blue background with a white hexagonal frame containing a photograph of a building. The title "LE PERTINENZE" is prominently displayed in white, with the subtitle "Nel bonus edilizi e nel superbonus" below it. The author's name "CRISTIAN ANGELI" is at the top. The product page shows a price of 18,05 € with a 5% discount, a release date of September 30, 2024, and a description of the book's content. The right sidebar contains a "Copertina flessibile" section with the price and a "prime" badge, and a "Nuovo" section with the price and a "prime" badge. The bottom of the page shows a table with columns for "Lunghezza stampa", "Lingua", "Data di pubblicazione", and "Dimensioni".

amazon.it Invia a cristian Novafeltria 47863 Libri Cerca Amazon.it

Tutte Rufus Amazon Haul Acquista di nuovo Idee regalo Amazon Business Cronologia di navigazione Amazon.it di ing. Fratelli Demolitori - Nuovo film originale

Libri Ricerca avanzata Bestseller Novità Prezzi eccezionali Libri in inglese Libri in altre lingue Libri scolastici Libri universitari e professionali Libri per bambini Audiolibri Audible

Premia le persone che contano per la tua azienda con Buoni Regalo Amazon.it Scopri di più

Libri > Arte, cinema e fotografia > Architettura > Edifici

CRISTIAN ANGELI

Le pertinenze. Nei bonus edilizi e nel superbonus Copertina

flessibile – 30 settembre 2024
di Cristian Angeli (Autore)

Per affrontare la realtà profondamente sfaccettata dei bonus edilizi, è ormai necessario un approccio a 360 gradi. Per i committenti dei lavori navigare tra le varie opportunità di detrazione fiscale significa chiamare a rapporto professionisti di ambiti diversi, da quelli fiscali a quelli propriamente edilizi. Le regole del gioco sono infatti fitte e stratificate, e l'esperienza del Superbonus ha dimostrato quanto "variabile" possa essere l'impianto normativo. Ma soprattutto le norme, che non sono quasi mai cristalline, si scontrano con la praticità dei singoli cantieri, considerata anche la costante intersezione tra fiscalità ed edilizia che caratterizza l'universo dei bonus. In questa collana di "Quaderni tecnici" confluiscono alcuni dei punti maggiormente critici di questo settore. Il tentativo è quello di orientare gli operatori nei labirinti della normativa e della prassi, sviscerando in ogni volume temi specifici, decifrandone i nodi più complessi e offrendo spunti pratici in un formato puntuale e accessibile. Il quaderno in oggetto esplora il tema delle "pertinenze", vale a dire le unità immobiliari accessorie a quelle principali che sono in grado di ampliare il risparmio fiscale conseguibile dalla realizzazione di interventi edilizi agevolati. Il testo fa luce sul loro corretto inquadramento e sulle implicazioni fiscali, partendo da una panoramica dei bonus disponibili e intrecciando normativa, prassi

Leggi di più

Segnala un problema con questo prodotto

Lunghezza stampa	Lingua	Data di pubblicazione	Dimensioni
------------------	--------	-----------------------	------------

Copertina flessibile
18,05 €
prime

Altro Usato e Nuovo da 8,55 €

Nuovo:

-5% 18,05 €
Prezzo consigliato: 19,00 €

I prezzi degli articoli in vendita su Amazon includono l'IVA. In base all'indirizzo di spedizione, l'IVA potrebbe variare durante il processo di acquisto. Per maggiori informazioni clicca qui.

prime
Resi GRATUITI

Consegna senza costi aggiuntivi martedì, 10 febbraio. Maggiori informazioni

Invia a cristian - Novafeltria 47863

Quando si tratta di bonus edilizi, la questione delle pertinenze e del loro corretto inquadramento risulta determinante. E questo sotto almeno due diversi profili.

Innanzitutto, infatti, effettuare una “conta” delle pertinenze errata può determinare uno scorretto inquadramento dell’edificio, che in caso di accesso al Superbonus può comportare addirittura la perdita dell’agevolazione fiscale fruita. Infatti, il Superbonus non è fruibile in relazione a tutti i tipi di edifici, e le tipologie escluse dipendono anche dal numero di unità presenti. Oltre a dover essere di tipo abitativo ed appartenere in base a un titolo idoneo (proprietà, affitto, etc.) a persone fisiche al di fuori dall’esercizio di attività d’impresa, infatti, l’edificio deve essere configurato quale condominio, edificio unifamiliare, oppure deve essere composto *“da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche”* (D.L. n. 34/2020, art. 119, co. 9, lett. a).

In sostanza, cioè, nel caso di edificio appartenente a un unico soggetto o in comproprietà vi è un limite all’accesso del Superbonus legato proprio al numero di unità presenti, che non possono essere più di quattro. Calcolare erroneamente il numero di unità, dunque, può comportare la perdita del Superbonus per fuoriuscita dal suo ambito di applicazione.

Proprio qui, in particolare, entrano in gioco le pertinenze, poiché la prassi dell’Agenzia delle Entrate ha chiarito a più riprese che esse non devono essere considerate autonomamente nel calcolo delle unità necessario per comprendere se l’edificio oggetto dei lavori può fruire del Superbonus, anche se distintamente accatastate. Si precisa, a riguardo, che la situazione relativa alla composizione dell’immobile che rileva ai fini del Superbonus è quella “di partenza”, vale a dire quella che risulta prima della realizzazione dei lavori agevolabili, e non successivamente agli stessi.

Ad esempio, se prima dell’inizio dei lavori un edificio è composto da 4 unità immobiliari abitative, ma al suo interno è anche presente una quinta unità che “sembra” pertinenziale, la verifica dell’effettiva esistenza del vincolo sarà cruciale, considerato (come illustrato nel precedente Capitolo, cui si rimanda) che in tema di pertinenze spesso l’apparenza inganna, e che i requisiti da verificare sono molteplici e da incrociare tra loro.

Considerare “frettolosamente” soddisfatto il requisito del numero massimo di unità immobiliari (4), in sintesi, potrebbe comportare la decadenza del Superbonus a seguito di eventuali controlli del Fisco che evidenzino invece l’assenza del vincolo pertinenziale e l’autonomia della quinta unità dell’esempio, e dunque il superamento del limite numerico prefissato, con tutte le relative conseguenze in termini di recupero fiscale della detrazione indebitamente fruita.

Ma, come anticipato, non è questo l’unico motivo per il quale il tema delle pertinenze risulta particolarmente delicato all’interno dell’ampio mondo delle detrazioni edilizie. Infatti, il numero delle pertinenze effettivamente presenti all’interno di un edificio può assumere un valore “strategico” in relazione ai bonus edilizi. In particolare, ciò dipende dal fatto che nella determinazione dei diversi

massimali di spesa ai quali applicare le varie percentuali dettrattive, il numero delle pertinenze di cui è dotato l'immobile oggetto degli interventi agevolabili può fungere da vero e proprio "moltiplicatore", ampliando dunque il risparmio fiscale conseguibile, ma molto dipende dal tipo di intervento edilizio da realizzare e dal corretto inquadramento dell'edificio in cui i lavori devono avvenire.

Infatti, se ad esempio le opere in progetto sono da eseguire all'interno di un edificio di tipo condominiale, ecco che le pertinenze accatastate autonomamente rispetto alle unità principali che servono concorreranno alla definizione del plafond di spesa agevolabile, che andrà moltiplicato per il numero totale di unità presenti nel condominio, pertinenze comprese, almeno per quanto riguarda gli interventi realizzati sulle parti comuni.

Diversamente, nel caso in cui l'edificio oggetto dei lavori rappresenti piuttosto una villetta unifamiliare, il tetto di spesa massima agevolabile sarà invece uno e uno solo, prescindendo dall'eventuale presenza di unità immobiliari di tipo pertinenziale, come può essere un garage, anche se separatamente accatastato.

Per gli interventi da eseguire all'interno delle singole unità immobiliari, invece, se i lavori dovessero avere ad oggetto anche le pertinenze delle stesse, non si avrà accesso a un plafond "doppio", in quanto, come ribadito in più occasioni dall'Agenzia delle Entrate (ad esempio nella Circolare n. 17/2023), il plafond per i lavori realizzati sulle singole unità immobiliari è unico e comprensivo delle pertinenze, come se queste fossero già parte integrante di detta unità.

È da qui che emerge allora quanto l'esistenza o meno di un vincolo pertinenziale tra due unità possa fare la differenza, sia in termini "migliorativi" che "peggiorativi", dal punto di vista del risparmio fiscale potenzialmente conseguibile. In particolare, infatti, se gli interventi in progetto riguardano le parti comuni di un edificio condominiale, l'interesse a verificare la reale sussistenza delle pertinenze è massimo, poiché più pertinenze risultano presenti nell'edificio, maggiore sarà il plafond di spesa agevolabile.

Del tutto diversa è invece la situazione in cui i lavori agevolabili debbano avvenire all'interno della singola unità immobiliare, perché in tal caso le opere realizzate sulla pertinenza eroderanno un unico plafond. In tal caso, cioè, viene a galla un interesse opposto rispetto a quello che emerge in relazione alla realizzazione di interventi sulle parti comuni, perché se le verifiche ante-operam dimostrassero piuttosto l'assenza del vincolo pertinenziale, ci si troverebbe davanti a due unità immobiliari autonome l'una rispetto all'altra, ciascuna col proprio plafond agevolativo dedicato.

Lo scioglimento del vincolo pertinenziale

Non vi sono molti elementi provenienti dalla giurisprudenza o dalla prassi fiscale per comprendere quando e come sciogliere lecitamente un vincolo pertinenziale esistente tra due immobili, ma in sostanza sembra che il procedimento sia lo stesso (ma di segno opposto) che porta alla sua costituzione, nei modi illustrati ampiamente all'interno del precedente Capitolo 2.

Lo scioglimento del vincolo pertinenziale, in ogni caso, è un'operazione che può essere ben considerata, purché sia "giustificabile". Ad esempio, nella sentenza n. 1740/2014 emanata dal T.A.R. della Puglia, sede di Lecce, si legge che *"lo scioglimento del vincolo pertinenziale può avvenire [...] per mutamenti tali che non rendano più realizzabile il rapporto di servizio, o per volontà del titolare che con atto volontario disponga separatamente della pertinenza che, così, riacquista l'autonomia e l'individualità che aveva prima che le fosse impresso il vincolo pertinenziale"*.

In sostanza, se la volontà del proprietario di costituire il vincolo pertinenziale è ben esplicitata all'interno del rogito notarile di compravendita a seguito del quale si è acquisita la proprietà dell'immobile, il modo meno rischioso per scioglierlo è rappresentato dalla produzione di un atto di volontà di segno opposto, ma dello stesso valore.

È maggiormente dubbio, invece, se lo scioglimento del vincolo pertinenziale possa dirsi lecito e correttamente avvenuto in tutti i suoi effetti a seguito della semplice locazione della pertinenza a terzi, mantenendo cioè un diritto di proprietà sulla stessa. La dottrina, sul punto, è divisa, ma non mancano voci autorevoli che si esprimono in senso favorevole allo scioglimento del vincolo a seguito di locazione. Tuttavia, la materia è scivolosa, e di recente la Corte di Cassazione, con la sentenza n. 20911/2021, ha negato che la locazione possa essere considerata una valida causa di scioglimento del vincolo pertinenziale.

Il punto di vista dell'Agenzia delle Entrate

Com'è già emerso in più occasioni all'interno del presente quaderno tecnico, il rilievo fiscale della nozione di pertinenze, soprattutto quando in gioco ci sono i bonus edilizi, unito alla delicata complessità della materia, ha chiamato l'Agenzia delle Entrate a esprimere il proprio orientamento interpretativo emanando vari documenti di prassi.

Chiaramente, sarebbe impossibile fornire un quadro completo dei contenuti di detti documenti, eppure alcuni elementi fondamentali necessitano di essere quantomeno segnalati, soprattutto quelli più rilevanti per la nostra materia, che occupa il presente Capitolo, vale a dire quella dei bonus edilizi e nel dettaglio il tema del calcolo del plafond di spesa massima agevolabile.

Una delle risposte a interpello più rilevanti formulata dalle Entrate in materia di pertinenze è la n. 806/2021, che si è poi "evoluto" nell'interpello n. 375/2022, che ne ricalca i contenuti in maniera maggiormente dettagliata e più attuale. In tale risposta n. 375/2022, in particolare, è stato specificato che le disposizioni in materia di Superbonus si applicano senza ostacoli di sorta *"altresì nel caso di interventi effettuati solo sulle pertinenze delle predette unità immobiliari a nulla rilevando che le stesse siano collocate in un edificio diverso"*.

In altre parole, insomma, il committente dei lavori può scegliere di realizzarli anche solo sulla pertinenza, senza intervenire sull'unità immobiliare principale, accedendo comunque alle detrazioni previste, ed

“erodendo” il plafond relativo a quest’ultima (in considerazione delle regole illustrate precedentemente). A tal fine, soprattutto, non rileva la collocazione della pertinenza, che può trovarsi anche all’esterno dell’edificio in cui è presente l’unità principale.

Diverso, invece, è il caso in cui i lavori non riguardino unicamente l’unità pertinenziale, caso nel quale nell’opinione dell’AdE la collocazione della pertinenza rispetto all’unità principale rileva eccome. È sempre nell’interpello n. 375/2022, infatti, che il Fisco ha specificato che *“nel caso in cui l’ammontare massimo di spesa agevolabile sia determinato in base al numero delle unità immobiliari che compongono l’edificio oggetto di interventi (e dunque nel caso di lavori sulle parti comuni, ndr.), il calcolo va effettuato tenendo conto anche delle pertinenze, mentre non devono essere considerate le pertinenze collocate in un edificio diverso da quello oggetto degli interventi”*. Tuttavia, le singole pertinenze, anche se esterne all’edificio principale, possono essere a loro volta oggetto di specifici lavori, come detto, caso nel quale nulla vieta di erodere il plafond “singolo”, relativo all’unità immobiliare principale cui dette pertinenze sono accessorie, come poi ribadito dalle Entrate all’interno della più recente Circolare n. 17/2023, p. 27.

In ogni caso, tali valutazioni sono da svolgere caso per caso e vanno intrecciate anche con principi relativi ai bonus edilizi in generale (e dunque non specificamente legati alla nozione di pertinenze), primo tra tutti con il c.d. principio assorbente, e dunque in relazione alla connessione o meno dei lavori realizzati sulle parti comuni e quelli realizzati all’interno della singola pertinenza “staccata”.

Gli interpellati appena menzionati (n. 806/2021 e n. 375/2022) hanno però entrambi trattato casi relativi a pertinenze di uniche unità immobiliari, non calandosi, cioè, nell’ambito delle pertinenze negli edifici condominiali, dove può accadere che le situazioni pratiche rilevino situazioni di “comproprietà” delle pertinenze.

In sintesi, cioè, non è raro che in condominio un box auto, ad esempio, serva più di un appartamento. Su tale caso specifico, l’Agenzia delle Entrate si è espressa con la Circolare n. 3/2016, nella quale si legge che *“in caso di interventi effettuati su una pertinenza comune a due abitazioni [...] per individuare il limite di spesa su cui calcolare la detrazione è necessario tener conto del numero delle unità immobiliari abitative servite dalla pertinenza stessa. Gli interventi edilizi effettuati sulla pertinenza non hanno, infatti, un autonomo limite di spesa detraibile ma rientrano nel limite previsto per l’unità abitativa di cui la pertinenza è al servizio. In altri termini, il limite di spesa detraibile deve essere riferito all’unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate”*.

In sostanza, dunque, il plafond per i lavori sulla pertinenza è di per sé “singolo”, essendo rappresentato da quello relativo all’unità principale che serve, ma si raddoppia nel momento in cui detta pertinenza serve due unità principali. Tale concetto, in particolare, è stato ribadito dall’Agenzia anche con la Circolare 19/2020, che recita: *“In caso di box acquistato in comproprietà da più soggetti, lo stesso può essere considerato pertinenziale di più fabbricati ad uso abitativo e, di conseguenza, per individuare il limite di*

spesa su cui calcolare la detrazione è necessario tener conto del numero delle unità immobiliari abitative servite dalla pertinenza stessa [...] ciò anche nella ipotesi in cui la pertinenza sia destinata al servizio di più unità immobiliari appartenenti ad uno stesso proprietario”, per poi essere richiamato anche nella successiva Circolare n. 28/2022 e nella più recente Circolare n. 17/2023.

L'onere della prova

Nell'affrontare i temi illustrati nel presente quaderno tecnico, si è più volte sottolineata la complessità dell'individuare la presenza o meno di un vincolo pertinenziale, nonché la necessità di svolgere attente e dettagliate verifiche prima dell'esecuzione dei lavori agevolabili con i bonus edilizi, per evitare contestazioni dal Fisco sulla spettanza della detrazione o anche “solo” per ottenere il maggior risparmio fiscale lecitamente possibile.

Merita dunque un approfondimento il tema relativo all'eventualità in cui il Fisco ponga in essere le contestazioni che si cercano di evitare, in particolare riguardo a chi spetti “provare” che il vincolo pertinenziale di cui si mette in dubbio l'esistenza sia invece realmente configurato nei fatti, se a chi “accusa” (il Fisco) o a chi si “difende” (il beneficiario dei bonus).

Come si è avuto modo di illustrare all'interno del precedente Capitolo 2, affinché il vincolo possa dirsi realmente esistente vi è la necessità che i due requisiti pertinenziali (oggettivo e soggettivo) risultino verificati nel concreto e caso per caso.

Di conseguenza, soprattutto nel caso in cui il proprietario dell'immobile abbia messo in atto un frazionamento pre-lavori agevolabili (operazione di per sé lecita ma che può “allarmare” il Fisco rispetto a un utilizzo distorto delle detrazioni) le Entrate potrebbero contestare la “natura” della pertinenza, passando di fatto il testimone al proprietario.

L'onere della prova, infatti, grava proprio su di lui, sulla base dell'assunto che *“in materia fiscale, attesa la indisponibilità del rapporto tributario, la prova dell'asservimento pertinenziale, che grava sul contribuente (quando, come nella specie, ne derivi una tassazione attenuata) deve essere valutata con maggior rigore rispetto alla prova richiesta nei rapporti di tipo privatistico”* (Corte di Cassazione, sentenza n. 25127/2009).

Si tratta di un orientamento giurisprudenziale abbastanza consolidato, considerato che la più recente sentenza n. 1301/2019, sempre emanata dalla Corte di Cassazione, ha chiarito esplicitamente che *“la prova dell'asservimento pertinenziale grava sul contribuente quando ne derivi una tassazione attenuata”*, specificando altresì, come il precedente illustrato, che detta prova *“deve essere valutata con maggior rigore rispetto alla prova richiesta nei rapporti di tipo privatistico”*, orientamento tra l'altro già espresso dalla stessa Suprema Corte all'interno, tra le altre, della sentenza n. 24432/2017.

Sul tema dell'onere della prova, tale posizione della giurisprudenza di legittimità sembra essere condivisa anche dall'amministrazione fiscale. Ad esempio, con la risposta a interpello n. 33/2022, l'Agenzia delle

Entrate ha negato che un box auto distante circa 1,3 km dall'abitazione principale potesse essere considerato pertinenziale, sulla base del fatto che – tra le altre cose – *“non sono stati forniti elementi sufficienti per la valutazione della sussistenza del requisito oggettivo per il riconoscimento della pertinenzialità nel senso indicato dalla Cassazione nella sentenza n. 11970 del 2018, ai fini del quale il bene accessorio deve arrecare un'utilità al bene principale e non al proprietario di esso”*.

Lo stesso principio, infine, vale anche *“al contrario”*, in riferimento cioè alla dimostrazione dell'avvenuta cessazione del vincolo. A tal proposito, infatti, risulta essere *“onere dell'appellante dimostrare la cessazione del vincolo pertinenziale”*, come stabilito dalla Corte di Cassazione nell'ordinanza n. 510/2020.

Nonostante ciò, è bene segnalare che in alcuni casi (molto specifici e lontani dal tema dei bonus edilizi), l'amministrazione finanziaria ha ritenuto irrilevante, nella prova dell'esistenza del vincolo pertinenziale, la dichiarazione espressa di detto vincolo all'interno del rogito (si veda la Circolare n. 24/2004, in tema però di ICI), dando piuttosto valore al comportamento concludente delle parti (così come espresso nella Circolare Ministeriale del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 98/2000, emanata però in relazione al tema dell'IRPEF).

È anche per il fatto che l'onere della prova del vincolo pertinenziale grava sul contribuente che le verifiche rispetto ai requisiti pertinenziali vanno svolte prima dell'inizio dei lavori agevolabili. Nel caso in cui ciò non fosse avvenuto, una verifica successiva può comunque essere fondamentale a comprendere la situazione reale prima che il Fisco proceda a un'eventuale contestazione, per ragionare insieme ai propri tecnici di fiducia su come evitarla (se è prospettabile) ed eventualmente su come affrontarla, collezionando quanti più elementi di prova a proprio favore.

Si pensi, ad esempio, che nel caso trattato dalla Cassazione con la sentenza n. 1301/2019 poc'anzi menzionata, i Giudici hanno affermato che *“se la scelta pertinenziale non è giustificata da reali esigenze, non può avere valenza tributaria, perché avrebbe l'unica funzione di attenuare il prelievo fiscale”*, cosicché, ad esempio, oltre a reperire tutti gli elementi che dimostrano la sussistenza dei requisiti pertinenziali approfonditi all'interno del Capitolo 2, il contribuente dovrà anche adoperarsi nel senso di dimostrare tali – non meglio specificate – *“reali esigenze”*.

Per maggiori approfondimenti o per consulenze specifiche su questo argomento

info@cristianangeli.it

CRISTIAN ANGELI – INGEGNERE

CONSULENTE EDILIZIA AGEVOLATA



Cristian Angeli - Ingegnere libero professionista dal 2002, si occupa di progettazione, direzione lavori e consulenza tecnica. È specializzato nel settore degli incentivi edilizi — bonus fiscali, Superbonus e Conto Termico — seguendo sia la fase di applicazione e ottimizzazione progettuale, sia la gestione dei contenziosi civili e penali connessi. Un ambito che richiede competenze tecniche, normative e operative integrate. Parallelamente all'attività professionale svolge un'intensa attività di divulgazione tecnica e scientifica, scrivendo per quotidiani nazionali, portali web e riviste specializzate. Partecipa come relatore a convegni e seminari a livello nazionale, dove affronta temi legati all'edilizia agevolata e alle criticità applicative dei bonus. È autore di numerosi volumi dedicati ai bonus edilizi e alle relative implicazioni tecniche e giuridiche. Si occupa inoltre di tecnologie costruttive innovative ad alta efficienza energetica e antisismica, settore nel quale ha collaborato con università ed enti di ricerca italiani e internazionali. Svolge infine consulenze specialistiche e redige perizie tecniche in ambito edilizio e strutturale.