



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

IMMOBILI IN TRUST E SUPERBONUS, COME FARE LA CESSIONE DEL CREDITO

Posted on 13 Marzo 2024 by Sabatino Pizzano



Un caso non di facile soluzione riguarda la gestione dei bonus edilizi (superbonus e non) in caso di immobili segretati in un Trust e la conseguente comunicazione di cessione del credito (laddove ancora possibile).

Preliminarmente, l'Agenzia delle Entrate, con la risposta all'interpello n. 660/2021, ha fornito importanti chiarimenti riguardo all'accesso al Superbonus 110% per i lavori effettuati su condomini in cui la maggior parte delle unità immobiliari è segregata in un trust. Questa precisazione è di particolare rilevanza per i contribuenti che si trovano in situazioni simili e desiderano beneficiare dell'agevolazione fiscale introdotta dagli articoli 119 e 121 del Decreto Legge 34/2020, convertito nella Legge 77/2020. Ma procediamo con ordine.

Che cosa è un Trust

Un trust è un istituto giuridico di origine anglosassone che permette di separare la proprietà formale di un bene dalla sua gestione e dal suo godimento. In altre parole, il trust consente di affidare determinati beni a un soggetto (il trustee) affinché li gestisca nell'interesse di uno o più beneficiari o per il perseguimento di uno scopo specifico. I soggetti coinvolti in un trust sono:

- a. **Disponente** (o settlor): è colui che istituisce il trust, trasferendo la proprietà dei beni al trustee.
- b. **Trustee**: è il soggetto a cui viene affidata la gestione dei beni in trust. Può essere una persona fisica o giuridica e ha l'obbligo di amministrare i beni secondo le disposizioni del disponente e nell'interesse dei beneficiari.
- c. **Beneficiari**: sono i soggetti a favore dei quali viene istituito il trust e che traggono vantaggio dalla gestione dei beni da parte del trustee. Possono essere persone fisiche, giuridiche o anche entità non ancora esistenti al momento dell'istituzione del trust (es. nati).
nascituri).
- d. **Guardiano** (o protector): è un soggetto eventuale che può essere nominato per vigilare sull'operato del trustee e per garantire il rispetto delle disposizioni del trust.

Il caso specifico

Il caso esaminato riguarda un condominio composto da non più di 4 unità immobiliari riunite in un trust, con la possibile presenza di unità possedute da privati. L'Amministrazione finanziaria ha chiarito che la presenza del trust non preclude la possibilità di accedere al Superbonus, poiché si tratta di interventi sulle parti comuni di un edificio condominiale.

In questo scenario, il condominio stesso sarà individuato come beneficiario della detrazione, che dovrà poi essere ripartita tra le varie unità immobiliari in base alle quote millesimali di proprietà. Le spese per gli interventi devono essere sostenute dal trust, nella persona del trustee, che è l'unico proprietario dell'immobile dal punto di vista giuridico.

Interventi agevolati e condizioni

È importante sottolineare che sono agevolate solo le spese per i lavori trainanti e trainati sulle parti comuni di un edificio condominiale. I lavori trainanti includono interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate, sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati e interventi antisismici. I lavori trainati, invece, comprendono l'installazione di impianti solari fotovoltaici, sistemi di accumulo, colonnine di ricarica per veicoli elettrici, sostituzione degli infissi e altro, a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainanti.

Questo concetto è stato ribadito anche nella risposta all'interpello n. 498/2021, in cui le Entrate hanno riconosciuto l'applicabilità del

Superbonus alle spese per interventi su unità immobiliari segregate in un trust, a condizione che tali spese siano sostenute da persone fisiche regolarmente titolari di diritti di possesso o detenzione immobiliari, come proprietà, nuda proprietà, usufrutto, uso, abitazione o superficie.

Compilazione della comunicazione di cessione del credito

Per quanto riguarda la compilazione della comunicazione di cessione del credito, in assenza di indicazioni specifiche, si ritiene corretto seguire le regole previste per il minicondominio con unico proprietario. In questo caso, il trustee (identificato con il suo codice fiscale) deve essere indicato come soggetto a nome del quale è compilata la comunicazione, agendo come amministratore. I dati del trustee devono essere inseriti nel rigo indicante il codice fiscale del condominio, e nel campo "condominio minimo senza amministratore" deve essere indicato il valore 1.

Nel quadro A, relativo ai dati del condominio, è necessario indicare il codice fiscale del condominio (che in questo caso corrisponde a quello del trustee), la data di inizio e fine lavori, il numero di unità presenti nel condominio e la tipologia di interventi effettuati.

Nel quadro B, dedicato ai dati catastali dell'immobile oggetto degli interventi, devono essere riportati i dati identificativi delle unità immobiliari che compongono il condominio, inclusi foglio, particella, subalterno e categoria catastale.

Nel quadro C, relativo ai dati del beneficiario, è corretto indicare i dati identificativi del trustee.

Interventi trainati sulle parti private e trustee persona fisica

È fondamentale notare che le spese per gli interventi trainati rilevano ai fini del Superbonus 110% solo se sostenute direttamente dal trustee persona fisica. Questo significa che, se il trustee è una persona giuridica (ad esempio, una società), le spese per gli interventi trainati non potranno beneficiare dell'aliquota maggiorata del 110%, ma potranno eventualmente rientrare nelle detrazioni ordinarie previste per tali interventi (ad esempio, il 50% per il fotovoltaico o il 65% per la sostituzione degli infissi).

Pertanto, nel caso in cui il trustee sia una persona fisica, sarà possibile includere nella comunicazione di cessione del credito anche le spese per gli interventi trainati sulle parti private, indicando l'importo delle spese sostenute e la relativa percentuale di detrazione spettante (110% per gli interventi trainanti e trainati eseguiti congiuntamente).

Esempio pratico

Si consideri un compendio immobiliare composto da 4 unità immobiliari tutte 4 segregate in un trust. Si intendono effettuare interventi di efficientamento energetico sulle parti comuni dell'edificio, usufruendo del Superbonus 110%. Gli interventi previsti includono l'isolamento termico delle superfici opache verticali (intervento trainante) e la sostituzione degli infissi (intervento trainato).

In questo caso, il trust, nella persona del trustee (persona fisica), dovrà sostenere le spese per gli interventi trainanti e trainati sulle parti comuni.

Nella compilazione della comunicazione di cessione del credito, il trustee dovrà essere indicato come soggetto a nome del quale è presentata la comunicazione, agendo come amministratore. I suoi dati dovranno essere inseriti nel rigo indicante il codice fiscale del condominio, e nel campo "condominio minimo senza amministratore" dovrà essere indicato il valore 1.

Nel quadro A, dovranno essere indicati il codice fiscale del condominio (corrispondente a quello del trustee), l'anno di sostenimento

della spesa, il numero di unità presenti nel condominio (4) e la tipologia di interventi effettuati (isolamento termico delle superfici opache verticali e sostituzione degli infissi).

Nel quadro B, dovranno essere riportati i dati catastali delle 4 unità immobiliari che compongono il condominio.

Nel quadro C, dovranno essere indicati i dati identificativi del trustee.

Una volta compilata correttamente la comunicazione di cessione del credito, il trustee potrà cedere il credito d'imposta corrispondente alle spese sostenute a banche, istituti di credito o altri soggetti abilitati, recuperando così la liquidità necessaria per far fronte all'investimento iniziale.

Conclusioni

La risposta all'interpello n. 660/2021 dell'Agenzia delle Entrate fornisce importanti chiarimenti riguardo all'accesso al Superbonus 110% per i condomini con unità immobiliari segregate in un trust. La presenza del trust non preclude l'accesso all'agevolazione, purché gli interventi riguardino le parti comuni dell'edificio e le spese siano sostenute dal trust, nella persona del trustee.

I contribuenti che si trovano in situazioni simili possono beneficiare del Superbonus seguendo le indicazioni fornite dall'Amministrazione finanziaria, prestando particolare attenzione alla corretta compilazione della comunicazione di cessione del credito e alla natura degli interventi trainati. In caso di dubbi o situazioni complesse, è sempre consigliabile rivolgersi a un professionista esperto in materia fiscale per ricevere assistenza personalizzata.

Domande e risposte

La presenza di un trust che riunisce la maggior parte delle unità immobiliari di un condominio preclude l'accesso al Superbonus 110%?

No, la presenza del trust non preclude l'accesso all'agevolazione, purché gli interventi riguardino le parti comuni dell'edificio e le spese siano sostenute dal trust, nella persona del trustee.

Chi deve sostenere le spese per gli interventi trainanti e trainati?

Le spese devono essere sostenute dal trust, nella persona del trustee, che è l'unico proprietario dell'immobile dal punto di vista giuridico. Pertanto la fattura dovrà vedere quale beneficiario il Trustee.

Come deve essere compilata la comunicazione di cessione del credito in questo caso?

In assenza di indicazioni specifiche, si ritiene corretto seguire le regole previste per il minicondominio con unico proprietario, indicando il trustee come soggetto a nome del quale è presentata la comunicazione e beneficiario della detrazione. I dati del trustee devono essere inseriti nei quadri A, B e C della comunicazione, seguendo le istruzioni previste per ciascuna sezione.

Le spese per gli interventi trainati sono sempre agevolate al 110%?

No, le spese per gli interventi trainati rilevano ai fini del Superbonus 110% solo se sostenute direttamente dal trustee persona fisica. Se il trustee è una persona giuridica, le spese per gli interventi trainati potranno beneficiare delle detrazioni ordinarie previste per tali interventi.

È possibile includere nella comunicazione di cessione del credito anche le spese per gli interventi trainati?

Sì, nel caso in cui il trustee sia una persona fisica, sarà possibile includere nella comunicazione di cessione del credito anche le spese per gli interventi trainati, indicando l'importo delle spese sostenute e la relativa percentuale di detrazione spettante (110% per gli interventi trainanti e trainati eseguiti congiuntamente). Ciò sempre nel limite massimo di due unità così come previsto dal DL 34/2020.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA