

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Normativa e prassi

Niente 110% per la casa vacanze. Determinanti le utenze condivise

15 Dicembre 2021

La titolarità solo parziale degli impianti di fornitura di acqua, energia elettrica e gas di un'unità abitativa sita in un complesso residenziale frena l'agevolazione, anche se con accesso autonomo



Il *Superbonus* è precluso quando l'abitazione, oggetto degli interventi agevolati, non ha la completa proprietà delle utenze e non è, quindi, "funzionalmente indipendente". L'ultima versione della norma di riferimento, infatti, pone la condizione che un'unità immobiliare possa ritenersi tale, solo se dotata di almeno tre impianti di proprietà esclusiva.

Il nuovo comma 1-bis dell'**articolo 119** del DL "Rilancio", ritoccato dalla legge di bilancio 2021, in particolare afferma che *"un'unità immobiliare può ritenersi "funzionalmente indipendente" qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale"*.

È il fulcro della **risposta n. 810 del 15 dicembre**, indirizzata al proprietario di un appartamento situato in un complesso turistico residenziale, suddiviso in edifici separati, che ospitano fino a otto appartamenti ciascuno, tutti con accesso indipendente. In particolare, l'istante, nonostante gli impianti di acqua, energia elettrica e gas fossero di proprietà dell'abitazione solo fino al contatore e di proprietà condivisa con il complesso turistico, per la tratta che va dal contatore a monte verso l'allaccio condominiale, riteneva di poter fruire comunque dell'agevolazione.

L'Agenzia non ha condiviso.

Dopo aver premesso che il *Superbonus* spetta, tra l'altro, anche sugli interventi, sia trainanti sia trainati, effettuati "su unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze", ha aggiunto che la nozione di "funzionalmente indipendente" è ben specificata nel comma 1-bis dell'articolo 119. Inoltre, le "unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, situate all'interno di edifici plurifamiliari", alle quali la norma fa riferimento, vanno individuate verificando la contestuale sussistenza del requisito della "indipendenza funzionale" e dell'"accesso autonomo dall'esterno", a nulla rilevando, a tal fine, che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio.

Tanto premesso, considerato che le utenze sono solo parzialmente di proprietà, l'unità abitativa in questione non può essere ritenuta "funzionalmente indipendente". Ne consegue che all'istante, in relazione agli interventi ammissibili che intende realizzare sull'unità immobiliare, sita all'interno del complesso residenziale, è precluso l'accesso al *Superbonus*.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/niente-110-casa-vacanze-determinanti-utenze-condivise>