

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

Normativa e prassi

Superbonus: pertinenze escluse dal calcolo delle unità immobiliari

7 Luglio 2021

Ma incluse ai fini della verifica del limite di spesa su cui determinare la detrazione, per i lavori effettuati sulle parti comuni, anche se l'edificio non è in condominio



A due distinti quesiti posti da due diversi contribuenti, l'Agenzia perviene alla stessa conclusione nelle risposte nn. **461** e **464** del 7 luglio 2021. In sostanza, precisa che le unità pertinenziali non vanno incluse nel calcolo del numero delle unità immobiliari agevolabili di un singolo proprietario. E, a specifica domanda, risponde che per i lavori sulle parti comuni, ai fini della verifica del limite di spesa su cui calcolare la detrazione, vanno considerate tutte le unità immobiliari di cui si compone l'edificio, incluse le pertinenze.

Infatti, dopo la modifica apportata dall'ultima legge di bilancio al comma 9, lettera a) dell'**articolo 119** del decreto "Rilancio", in base alla quale il *Superbonus* si applica anche agli interventi effettuati "dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche", è possibile affermare che l'agevolazione spetta, come per i condomini, anche per i lavori realizzati sulle parti comuni di edifici non in condominio, in quanto composti da 2 a 4 unità immobiliari di un unico proprietario o in comproprietà tra persone fisiche ed è riferita alle spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2021.

Poi, per completezza, l'Agenzia precisa che, anche in tale ultima ipotesi, gli interessati possono

beneficiare della maxi detrazione per gli interventi di efficienza energetica realizzati su un numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per i lavori effettuati sulle parti comuni dell'edificio (articolo 119, comma 10). Inoltre chiarisce che, ai fini della verifica del limite delle quattro unità immobiliari, in assenza di specifiche indicazioni nella norma, si ritiene le pertinenze non debbano essere considerate autonomamente anche se distintamente accatastate, tenuto conto della *ratio* della modifica operata dalla legge di bilancio 2021.

Il primo caso (**risposta n 461**) riguarda un edificio composto da **8 unità immobiliari, di cui tre abitazioni e cinque pertinenze**, sul quale l'unico proprietario intende effettuare interventi ammessi al *Superbonus*. A questo proposito chiede se, con riguardo agli edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, per verificare il numero di unità immobiliari complessive, rilevino solamente quelle a uso abitativo oppure si debbano conteggiare anche le unità pertinenziali. E, se così fosse, per fruire comunque dell'agevolazione, intenderebbe donare le suddette abitazioni e pertinenze a moglie e figlie, costituendo successivamente un condominio, sempre che l'operazione non configuri un abuso del diritto.

L'Agenzia, come detto, risolve la questione affermando che **l'istante può fruire del Superbonus** mantenendo la proprietà dell'intero edificio, **perché l'accesso all'agevolazione prevede il conteggio delle sole unità abitative**.

Anche nel secondo (**risposta n. 464**) l'istante rappresenta di essere proprietario di un fabbricato, composto da **due unità abitative e tre pertinenze**, sul quale intende effettuare interventi e usufruire del regime agevolato previsto dall'articolo 119 del decreto "Rilancio" e, per questo motivo, chiede se le unità pertinenziali vadano incluse nel calcolo del numero delle unità immobiliari di cui all'ultima versione del comma 9, lettera a), dell'articolo in questione o se il limite delle quattro unità distintamente accatastate dell'edificio di unico proprietario debba intendersi riferito alle sole unità abitative. In più vuole sapere se, in relazione al calcolo dei limiti di spesa concernenti gli **interventi sulle parti comuni** del fabbricato debbano essere prese in considerazione tutte le unità immobiliari di cui si compone l'edificio, e quindi anche le unità pertinenziali.

Alla prima domanda l'Agenzia ripropone quanto risposto all'altro contribuente e, cioè, che **ai fini del Superbonus si contano soltanto le unità abitative**. Alla seconda, come chiarito in risposta a un'interrogazione parlamentare, agli edifici posseduti da un unico proprietario o da più comproprietari, si applicano, in generale, i chiarimenti di prassi (*cf.* tra gli altri, circolare n. 24/2020) forniti relativamente agli edifici in "condominio".

Pertanto, con riguardo alla determinazione dei limiti di spesa ammessi al *Superbonus* - **al pari degli interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio in condominio** - occorre tener conto del

numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, incluse le pertinenze.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/superbonus-pertinenze-escluse-dal-calcolo-delle-unita>