

Il limite di spesa per la fruizione del Superbonus 110% deve essere calcolato in maniera unitaria nell'ipotesi di lavori eseguiti su particelle catastali formalmente distinte ma costituenti, di fatto, un'unica unità residenziale

Nota Redazionale

Con la [risposta ad interpello n. 122 del 22 febbraio 2021](#), l'Agenzia delle Entrate chiarisce che, laddove si sia in presenza di particelle catastali che, come da annotazione in visura catastale, risultano di fatto unite ai fini fiscali e costituiscono, quindi, un'unica unità residenziale, il limite di spesa dei lavori per la fruizione del Superbonus 110% di cui all'art. 119 del D.L. 34/2000 deve essere calcolato considerando l'abitazione quale unica unità residenziale unifamiliare, ancorché composta da particelle formalmente distinte.

La fattispecie esaminata dall'Agenzia delle Entrate attiene, in particolare, alla corretta individuazione delle modalità di calcolo del limite di spesa relativo alla spettanza del Superbonus 110% con riferimento ai lavori effettuati su uno stabile, rappresentante l'abitazione familiare principale, costituito da tre particelle catastali distinte ma strettamente connesse e praticamente inutilizzabili singolarmente a fini residenziali in quanto, mentre le prime due unità immobiliari ospitano la zona notte, nella terza unità sono ubicate la cucina e le altre parti destinate alla zona giorno.

A favore della qualificazione unitaria dell'edificio, l'istante evidenzia, inoltre, che l'unità di fatto delle tre particelle trova conferma: i) nelle risultanze dell'annotazione presente nella visura catastale; ii) nel riconoscimento dell'esenzione da IMU per le singole particelle in quanto considerate come un'unica prima casa proprio in ragione dell'"unione catastale"; iii) nella presenza di un unico contatore ENEL.

Muovendo dall'unità ai fini fiscali delle tre particelle rappresentanti un'unica unità residenziale funzionalmente indipendente, il contribuente chiede, quindi, se sussistono i presupposti per fruire contemporaneamente dello sconto del Superbonus 110% con riferimento agli interventi effettuati su ciascuna delle tre particelle.

Dopo una preliminare analisi della disciplina in materia di Superbonus 110%, così come dettata dall'art. 119 del D.L. 34/2020 e successive modifiche, l'Agenzia delle Entrate ricorda che lo sconto in esame spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati

“alla riqualificazione energetica e all’adozione di misure antisismiche degli edifici (cd. interventi “trainanti”) nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (cd. interventi “trainati”):

- su parti comuni di edifici residenziali in “condominio” (sia trainanti, sia trainati);

- su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);

- su unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall’esterno site all’interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati); nonché

- su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all’interno di edifici in condominio (solo trainati).”

Viene, quindi, aggiunto che il nuovo art. 119, comma 9, lett. a) D.L. Rilancio, così come modificato dall’art. 1, comma 66, lett. n), L. di Bilancio 2021, prevede l’applicabilità del Superbonus anche per i lavori 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”.

Tracciate le linee guida in materia di Superbonus, avendo riguardo al caso di specie, l’Agenzia precisa, poi, che l’edificio unifamiliare deve essere inteso come l’unica unità immobiliare di proprietà esclusiva che sia: a) funzionalmente indipendente; b) dotata di uno o più accessi autonomi dall’esterno; c) destinata all’abitazione di un singolo nucleo familiare.

In questo senso, viene, quindi, richiamata la previsione di cui all’art. 119, comma 1-bis, D.L. Rilancio che, così come modificata dall’art. 1, comma 66, lettera b), L. n. 178 del 2020, dispone, da un lato, che

“per “accesso autonomo dall’esterno” si intende un accesso indipendente, non

comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva"

e, dall'altro, 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".

Prendere le mosse dal richiamato dato normativo, l'Amministrazione finanziaria osserva dunque che la riconducibilità all'ambito di applicazione della disciplina del Superbonus dipende unicamente dall'accertamento dei due requisiti della *"indipendenza funzionale"* e dell'*"accesso autonomo dall'esterno"*, escludendo che possa assumere rilievo la circostanza per cui le unità immobiliari in esame facciano parte di un edificio plurifamiliare costituito o meno in forma di condominio.

Una volta chiariti i requisiti dell'unità residenziale unifamiliare, l'Amministrazione Finanziaria pone un altro tassello del proprio ragionamento e ricorda che, secondo la circolare n. 24/E del 2020, in linea con la disposizione contenuta nel comma 10 dell'articolo 119 del D.L. Rilancio, per gli interventi di efficienza energetica effettuati dalle *«persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari»*, la fruibilità del Superbonus 110% deve ritenersi limitata ai lavori realizzati su un numero massimo di due unità immobiliari.

Ora, venendo al caso in esame, l'A.F. chiarisce che la fattispecie rappresentata dall'istante sembra poter essere ricondotta alla specifica ipotesi disciplinata dalla circolare n. 27/E del 13 giugno 2016.

Per quanto qui di rilievo, al paragrafo 1.7, viene, infatti, precisato che, sebbene non risulti ammissibile la fusione di unità immobiliari dotate dei requisiti di autonomia funzionale e reddituale, anche se contigue e indipendentemente dalla titolarità di tali unità,

*“se a seguito di interventi edilizi vengono meno i menzionati requisiti di autonomia, pur essendo preclusa la possibilità di fondere in un'unica unità immobiliare i due originari cespiti in presenza di distinta titolarità, **per dare evidenza negli archivi catastali dell'unione di fatto ai fini fiscali delle eventuali diverse porzioni autonomamente censite, è necessario presentare, con le modalità di cui al decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701, due distinte dichiarazioni di variazione, relative a ciascuna delle menzionate porzioni**”;*

con l'ulteriore chiarimento per cui

“tali dichiarazioni di variazione prevedono, in particolare: [.....] l'inserimento, nel riquadro “Note relative al documento”, della dizione “Porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di Foglio xxx Part. yyy Sub. zzzz. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u.ai fini fiscali””.

Sulla scorta delle considerazioni svolte e, in particolare, della precisazione fornita dall'istante con riferimento alla stretta interconnessione delle particelle catastali - che, come risulta dall'annotazione presente nella visura catastale, devono considerarsi unite ai fini fiscali -, l'Agenzia delle Entrate conclude che, pur formalmente costituito da tre distinte particelle catastali, lo stabile oggetto del quesito debba essere qualificato alla stregua di un'unica unità residenziale unifamiliare, rispetto alla quale, quindi, il calcolo del limite di spesa ai fini della fruizione del Superbonus deve essere effettuato in maniera unitaria.