

Le pertinenze non rientrano nel conteggio delle “unità immobiliari” ai fini del c.d. Superbonus al 110%

Nota Redazionale

Con [risposta ad interpello n. 242 del 2021](#) l’Agenzia delle Entrate ha chiarito che le pertinenze, anche se autonomamente accatastate, non rilevano ai fini del conteggio delle “*unità immobiliari distintamente accatastate*” di cui si compone l’edificio (massimo quattro), per fruire del c.d. Superbonus ai sensi del comma 9, lettera a), dell’articolo 119 del decreto legge 34/2020 (di seguito “Decreto Rilancio”).

Nella specie l’istante rappresentava di essere comproprietaria, insieme al marito, di un intero fabbricato, composto da un’unità residenziale con garage pertinenziale autonomamente accatastati, e da altre due unità immobiliari non residenziali attigue (categoria C/2 e C/6), e di voler demolire le quattro unità immobiliari esistenti, per poi ricostruirle ottenendo al termine dei lavori un’unica abitazione unifamiliare con relativa pertinenza (garage). Nell’intero processo si programmava l’esecuzione di interventi antisismici e di miglioramento energetico previsti dall’articolo 119 cit.. Ciò posto, l’istante chiedeva all’Agenzia se poteva usufruire del Superbonus, ed in caso di risposta affermativa, quali fossero i massimali di spesa previsti dal Decreto Rilancio.

Dopo aver riassunto i requisiti oggettivi e soggettivi di accesso all’agevolazione in commento, l’Agenzia delle Entrate precisa che con la legge di bilancio 2021 si è proceduto a modificare la lettera a) del comma 9 dell’art. 119 cit. stabilendo che il Superbonus si applica 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*”. Per effetto di tale modifica, continua l’Agenzia, l’agevolazione spetta anche se gli interventi sono realizzati su edifici non in condominio, sempreché composti da più unità immobiliari (fino a 4) di un unico proprietario o in comproprietà. Ai fini di tale conteggio le pertinenze, anche se distintamente accatastate rispetto all’unità immobiliare cui accedono, non vanno considerate nel computo delle unità immobiliari di cui si compone l’edificio (massimo 4), con l’effetto di risultare irrilevanti ai fini di cui sopra.

Con riguardo al limite massimo della spesa agevolabile, l’Agenzia – recependo le indicazioni di cui alla circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020 – ha ribadito che quando si realizza un intervento che comporta l’accorpamento o la suddivisione delle unità immobiliari, anche

nell'ambito della demolizione e ricostruzione, per il calcolo del limite di spesa ammissibile al Superbonus si considera il numero delle unità immobiliari esistenti prima dell'inizio dei lavori che, nel caso di specie, è pari a tre: un'unità immobiliare residenziale con relativo garage pertinenziale; due unità immobiliari non residenziali accatastate in C/2 e C/6. Inoltre, prosegue l'Agenzia, se sul medesimo immobile vengono effettuati più interventi agevolabili il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione è costituito dalla sommatoria degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati.

Quindi, alla luce delle osservazioni sopra esposte, l'Agenzia delle Entrate conclude affermando che, nel caso di specie, l'istante potrà beneficiare dell'agevolazione c.d. Superbonus secondo le seguenti modalità:

i) per gli interventi antisismici di cui al comma 4 dell'articolo 119 cit., il limite di spesa è pari a 96.000 euro per ciascuna delle tre unità immobiliari che costituivano l'edificio prima dell'inizio dei lavori (gli immobili classificati in C/2 e C/6 e l'abitazione con la relativa pertinenza, unitariamente considerate);

ii) per gli interventi di efficientamento energetico di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119 cit. invece, il limite di spesa, riferito a ciascun intervento agevolabile - trainante e trainato - è calcolato con riferimento solo all'unità abitativa, trattandosi dell'unica unità immobiliare dotata di impianto di riscaldamento. Da ultimo, resta fermo il limite delle due unità immobiliari previsto dal comma 10 dell'art. 119 cit. in relazione ai c.d. interventi trainanti.