

Superbonus, per il limite di spesa rilevano anche le pertinenze

Nota Redazionale

Con la risposta all'istanza di interpello n. 568 del 30 agosto 2021, rimossa il giorno seguente dal portale istituzionale dell'Agenzia delle Entrate, l'Amministrazione Finanziaria ha precisato che per la determinazione dei limiti di spesa ammessi al Superbonus occorre tener conto del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, incluse le pertinenze: indirizzo di prassi che sembrerebbe in contrasto con precedenti orientamenti ormai ritenuti consolidati (cfr. [circolare n. 121 del 1998](#), [circolare n. 95 del 2000](#), [risoluzione n. 167/2007](#)).

Nel caso di specie, l'istante, comproprietario con altra persona fisica di un edificio composto da un'unica unità abitativa accatastata A/3 e da due pertinenze, di cui una accatastata C/6 con destinazione d'uso "autorimessa" e una accatastata C/2 con destinazione d'uso "magazzino", intende effettuare degli interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico, usufruendo del regime agevolato Superbonus di cui all'art. 119 del d.l. n. 34/2020. Al termine dei lavori risulterà variata la destinazione d'uso di una porzione del "magazzino", con creazione di un'ulteriore unità immobiliare residenziale di categoria A/3. L'istante chiede quindi quale sia il numero di unità immobiliari da prendere in considerazione ai fini del calcolo dei limiti di spesa per gli interventi ammissibili al regime agevolato.

In primo luogo, la legge di bilancio 2021 (all'art.1, comma 66, lett. n), l. n. 178/2020) ha modificato l'ambito soggettivo di applicazione del regime agevolativo di cui all'art. 119, comma 9, lett. a), d.l. n. 34/2020, prevedendo che il Superbonus si possa applicare 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"*. Per effetto di tale modifica, a partire dal primo gennaio 2021 l'agevolazione spetta anche se gli interventi sono realizzati su edifici non in condominio, in quanto composti da 2 a 4 unità immobiliari di proprietà di un unico soggetto o in comproprietà tra più persone fisiche.

In secondo luogo, l'Agenzia delle Entrate ha richiamato la risposta [all'interrogazione in Commissione Finanze n. 5-05839 del 29 aprile 2021](#), in base alla quale, ai fini della verifica del limite delle quattro *"unità immobiliari"*, in assenza di specifiche indicazioni nella norma, si ritiene che

“le pertinenze non debbano essere considerate autonomamente, anche se distintamente accatastate, tenuto conto della ratio della modifica operata con la legge di bilancio 2021”.

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. Ne consegue che, nel caso di edifici di un unico proprietario, e sulla scorta dei chiarimenti resi dalla [circolare n. 24/E del 2020](#) in merito ai condomini, l'importo massimo di spesa ammesso al Superbonus in relazione agli interventi antisismici è pari a euro 96.000,00, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, incluse le pertinenze. Parimenti, per interventi di efficientamento energetico consistenti, ad esempio, nella posa del cappotto termico, l'importo massimo di spesa, pari a euro 40.000,00 va moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, incluse le pertinenze.

Nel caso di specie, l'istante potrà beneficiare del regime agevolativo sia per l'unità abitativa che per le due pertinenze e, ai fini dell'individuazione dei limiti di spesa e delle relative detrazioni, nel caso in cui gli interventi comportino l'accorpamento di più unità immobiliari, o la suddivisione di un'unità immobiliare, andranno considerate le situazioni esistenti all'inizio dei lavori e non quelle risultanti alla fine dei lavori.

Come anticipato in premessa, la risposta a interpello finora esaminata è stata rimossa dal portale internet dell'Amministrazione Finanziaria: a fondamento della rimozione potrebbe esserci il contrasto tra l'indirizzo espresso dall'Amministrazione finanziaria nella suddetta risposta e altri precedenti indirizzi di segno contrario, in particolar modo la [risoluzione n. 167/2007](#), nella quale è stato affermato che

“le pertinenze non costituiscono elementi dell'edificio qualificabili come “parti comuni” e, pertanto, non si può praticare un autonomo limite di spesa ad esse riferibile” .

Alla luce di quest'ultimo indirizzo, dovrebbe quindi applicarsi un unico “tetto massimo unitario” di spese detraibili per gli interventi sull'edificio composto da un'unica unità immobiliare funzionalmente autonoma e dalle relative pertinenze.