Le Entrate negano l'accesso al Superbonus se l'edificio di un unico proprietario non è prevalentemente residenziale

Nota Redazionale

Con la risposta ad interpello n. 5 del 7 gennaio scorso, l'Agenzia delle Entrate ha affermato, con riferimento agli edifici di proprietà di un unico soggetto composti da due a quattro unità immobiliari, che l'accesso al Superbonus è precluso (sia per i *trainanti* che per i *trainati*) se non vi è prevalente destinazione abitativa, diversamente da quanto accade per i condomini.

La risposta arriva come un fulmine a ciel sereno in quanto, secondo il costante orientamento dell'Amministrazione (si veda, per tutte, la circolare n. 7/2021, p. 442,) agli edifici "monoproprietari" si applicano, ai fini del Superbonus, le medesime disposizioni e, soprattutto, i medesimi chiarimenti di prassi forniti in tema di condominio.

Venendo all'esame del caso di specie, la risposta nasce da un interpello con cui un contribuente chiede all'Agenzia se possa beneficiare del Superbonus con riferimento agli interventi (di coibentazione e di riduzione del rischio sismico, sulle parti comuni, e di efficientamento energetico, sulle unità adibite ad uso abitativo) che intende realizzare sull'edificio di sua proprietà, composto da due unità abitative e due non abitative, di cui una con superficie catastale che supera il 50% di quella totale dell'edificio.

L'Agenzia, in premessa, sembra confermare quanto più volte affermato in relazione a fattispecie similari, ribadendo cioè l'applicabilità agli edifici di un unico proprietario delle regole sui condomini. In particolare, per quanto qui d'interesse, la regola "generale" espressa sin dalla circolare n. 24/2020 è che, nel caso in cui l'edificio oggetto di intervento *non* sia prevalentemente residenziale, possono fruire della detrazione in relazione agli interventi effettuati sulle parti comuni e sulle parti private i soli proprietari delle unità residenziali, e i massimali di spesa si calcolano facendo riferimento esclusivamente a queste ultime e non (come avviene nelle ipotesi di edificio prevalentemente residenziale) moltiplicando il tetto di spesa per tutte le unità che compongono l'edificio.

Tali premesse vengono confermate, all'interno della risposta in commento, relativamente agli interventi che beneficiano del super-sismabonus: l'Agenzia ritiene, infatti, che l'istante possa fruire della detrazione con riferimento agli interventi di riduzione del rischio sismico, determinando il massimale di spesa secondo il criterio poc'anzi esposto (moltiplicando, cioè, il massimale di spesa pari a € 96.000 per due unità).

Tuttavia, lo stesso principio non si applica agli interventi di cui al super-ecobonus. L'Amministrazione, infatti, richiamate le regole generali in tema di verifica della natura prevalentemente residenziale dell'edificio – a mente delle quali, lo si ricorda, la superficie catastale delle pertinenze delle unità abitative non concorre al calcolo della superficie totale ai fini della verifica del superamento del 50% della superficie catastale "residenziale" dell'intero edificio –, laconicamente esclude *in toto* l'accesso al Superbonus. In sostanza, diversamente da quanto consentito in caso di interventi realizzati su edifici condominiali, nel caso di edifici di un unico proprietario, qualora il fabbricato sia prevalentemente non residenziale non sono ammessi a beneficiare dell'agevolazione neppure i proprietari delle unità ad uso abitativo.

Data la soluzione prospettata dall'Agenzia, e in assenza di motivazioni in ordine alla *ratio* fondante il diverso regime cui evidentemente sono assoggettati gli edifici di proprietà di un unico soggetto, verrebbe a questo punto da chiedersi quali altre "deroghe" si applichino a tale tipologia di edifici rispetto alla disciplina prevista per i condomini. Sul punto, si auspicano tempestivi chiarimenti da parte delle Entrate.