

# Casa autonoma, condominio e villetta: il Fisco fissa le regole

**La circolare.** Le Entrate danno le prime spiegazioni ma le interpretazioni sono spesso restrittive anche se viene fatta un'apertura importante alle unità «indipendenti» all'interno dei condomini

Luca De Stefani  
Saverio Fossati

Ora il quadro normativo è completo, le banche non hanno più scuse e la parola passa al mercato delle imprese, delle proposte per i lavori di riqualificazione energetica e delle trattative sulla cessione del credito o lo sconto in fattura (si veda la pagina a fianco). Con la circolare n. 24 diramata ieri le Entrate hanno dato i primi, importanti, chiarimenti.

## 1

LA VILLETTA

**Definito l'edificio «unifamiliare»**

L'edificio unifamiliare, per le Entrate, è definito dall'espressione indicata nel decreto del Mise di recente emanato, e cioè: «Un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare».

## 2

CASA «AUTONOMA»

**Indipendenza funzionale**

Altro aspetto fondamentale è capire cosa si intenda per unità immobiliare «funzionalmente indipendente». Per l'Agenzia un'unità immobiliare può ritenersi «funzionalmente indipendente» qualora sia dotata, tra l'altro, di 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 giardino di proprietà esclusiva». Quindi l'importante è che ci sia almeno un accesso così, non che sia l'unico. È il caso, abbastanza frequente in città, dei negozi e laboratori artigiani al piano terra degli edifici condominiali ormai trasformati in loft o abitazioni, tutti dotati due accessi: uno in cortile su spazio comune e uno diretto su strada.



**Libertà nei condomini minori.** Se i condomini sono meno di nove e manca l'amministratore si può anche omettere di chiedere il codice fiscale e usare quello di uno dei condomini stessi per avviare i lavori e ottenere il superbonus per tutti



**LE DEFINIZIONI DI IMMOBILE**

Le Entrate hanno cercato di esaminare le varie tipologie di immobile

Pertanto, l'unità abitativa all'interno di un edificio plurifamiliare dotata di accesso autonomo fruiscie del superbonus autonomamente, indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte di un condominio o di una parte di parti comuni con altre unità abitative (per esempio il tetto).

Il contribuente è comunque tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio.

Il contribuente è comunque tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio. cesso l'agevolazione sugli interventi su parti comuni non condominiali, finalizzati sia al sisma che all'ecobonus (articolo 14, comma 2-ater.1, Dl 63/2013), nonostante la relativa norma la limitasse espressamente ai lavori «su parti comuni di edifici condominiali». L'unica soluzione, a questo punto, è cedere almeno un'unità immobiliare a un altro soggetto.

## 3

CONDOMINIO

**Quando manca l'amministratore**

Le Entrate, che infatti citano il Codice civile, hanno precisato che il condominio esiste anche senza «costituzione» ufficiale e, per beneficiare del superbonus sulle parti comuni, i condomini che, non avendone l'obbligo (cioè quando sono meno di nove), non abbiano nominato un amministratore, non sono tenuti a richiedere il codice fiscale. In questi casi, ai fini della fruizione del beneficio, può essere utilizzato il codice fiscale del condominio che ha effettuato i connessi adempimenti.

## 4

SE CI SONO PARTI COMUNI

**Unico proprietario escluso dal bonus**

Secondo l'agenzia delle Entrate, poi, la norma agevolativa del superbonus fa riferimento espressamente ai «condomini» e non alle «parti comuni» di edifici, pertanto, «l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica». Per questo motivo, il superbonus «non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti». Questo chiarimento è in contrasto con le risposte 22 maggio 2020, n. 137 e 139, e 22 luglio 2019, n. 293, che hanno con-

## 5

INTERVENTI «TRAINATI»

**Esclusi tutti quelli fuori tempo**

Se il contribuente ha sostenuto spese per interventi trainanti (come il capotto termico) a marzo 2020 e, quindi, non ammesse al superbonus, non potrà beneficiare del 110% neanche per le spese sostenute per la sostituzione delle finestre o per l'installazione di impianti fotovoltaici (interventi trainati) anche se i relativi pagamenti siano effettuati dopo il 1° luglio 2020.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Vacanze saltate per i dirigenti.** Il direttore delle Entrate, Ernesto Maria Ruffini, ha chiesto ai dirigenti di prima fascia di rinviare le vacanze per il lavoro straordinario necessario per «mettere a terra» i decreti del governo, ultimo il Dl Agosto. La richiesta ha avuto risposte di piena disponibilità.