

INTRECCIO DI BENEFICI FISCALI

L'ecosismabonus «assorbe» le due distinte agevolazioni

Pertinenze escluse
dal calcolo delle unità
immobiliari



Saverio Fossati

La pertinenza non fa condominio ma soprattutto non va conteggiata come unità immobiliare. Nella risposta 419 /2020 all'interpello di un contribuente l'agenzia delle Entrate ha chiarito, tra gli altri aspetti legati agli interventi di "ecosismabonus", quello sulla possibilità di considerare l'edificio principale come un condominio quando ci so-

no delle pertinenze. La locuzione «parti comuni di edificio residenziale», spiegano le Entrate, «deve essere considerata in senso oggettivo e non soggettivo e va riferita, pertanto, alle parti comuni a più unità immobiliari e non alle parti comuni a più possessori. Se l'edificio è costituito esclusivamente da un'unità abitativa e dalle relative pertinenze, non sono ravvisabili elementi dell'edificio qualificabili come «parti comuni» e, pertanto, non è possibile considerare un autonomo limite di spesa per ciascuna unità». Questo principio è stato sancito anche in presenza di pertinenze autonomamente accatastate, quali erano appunto quelle oggetto dell'interpello.

L'interpello si riferiva all'applicazione dell'"ecosismabonus" con detrazione dell'80-85% sulla spesa massima di 136mila euro per unità immobiliare, a seconda se vengano recuperate una o due classi di ri-

schio sismico (articolo 14, comma 2-quater.1, del Dl 63/2013) ma il principio è applicabile in generale: anche nel 110%, infatti, si pone il problema delle unità immobiliari per il numero delle quali va moltiplicato il tetto di spesa, per esempio 30mila o 40mila euro per il "cappotto" termico: le pertinenze si trovano quindi a essere escluse dal conteggio.

In ogni caso, chiariscono le Entrate, potranno essere effettuati, separatamente, gli interventi di ecobonus e di sismabonus (articoli 14 e 16 del Dl 63/2013), ciascuno con le sue detrazioni, ma non è possibile sovrapporli a quelli di "ecosismabonus" all'80-85%. Quindi, in questo caso, le pertinenze andranno considerate all'interno del limite di spesa per il sismabonus di 96mila euro che comprenderà anche gli interventi all'edificio principale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA