

undefined

# Proprietario unico: gli interventi sono diventati agevolabili

## GLI INTERPELLI

Sull'accesso autonomo  
le Entrate certificano  
l'interpretazione estensiva

**Giuseppe Latour**

Superbonus più semplice per i proprietari unici di edifici con più unità immobiliari. Ma anche per gli immobili autonomi, per i quali diventa parecchio più facile provare il requisito dell'accesso indipendente su strada.

È l'effetto della legge di Bilancio 2021 (legge 178/2020) e di due risposte a interpello dell'agenzia delle Entrate, pubblicate ieri (numeri 9 e 10 del 2021), che testimoniano come l'impianto normativo dell'agevolazione stia diventando, mese dopo mese, complessivamente più favorevole in alcune situazioni nelle quali, all'inizio, prevalevano le interpretazioni restrittive.

Anzitutto, c'è il caso, affrontato nell'interpello numero 10, del proprietario unico di un edificio intero, all'interno del quale siano collocate più unità immobiliari. Il contribuente, nella sua domanda, spiega di essere proprietario di due unità abitative, «poste una sopra l'altra nel contesto del medesimo edificio», ma funzionalmente indipendenti, poiché dotate di un proprio impianto per l'acqua, per l'energia elettrica e di impianto di riscaldamento esclusivo, oltre che di un accesso su strada indipendente.

In questo caso il 110% è applicabile. L'agenzia apre all'utilizzo del superbonus «nel presupposto che le unità immobiliari su cui effettuare gli interventi siano funzionalmente indipendenti».

Non è, però, l'unica via d'uscita

comma 66) ha stabilito che «tra i soggetti beneficiari dell'agevolazione vengono incluse anche le persone fisiche», per gli 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». Le piccole palazzine, insomma, rientrano comunque nel perimetro dell'agevolazione.

Non è tutto, perché l'agenzia con un'altra risposta di ieri (la numero 9) certifica l'esistenza di requisiti ormai piuttosto permissivi sul fronte dell'accesso autonomo. Il caso riguarda una villetta a schiera con accesso su un passo carraio privato. Le Entrate spiegano che il 110% è sicuramente applicabile a queste ipotesi, dal momento che il Dl 104/2020 ha decisamente allargato la nozione di accesso indipendente.

Ora, quindi, si considera autonomo l'accesso diretto da strada che sia pubblica, privata, in multiproprietà o anche «da passaggio (cortile, giardino) comune ad altri immobili che affaccia su strada». Oppure, ancora, da terreno di utilizzo comune, ma non esclusivo (ad esempio i pascoli). Addirittura, è sufficiente che all'immobile si acceda da strada privata di altra proprietà, gravata da servitù di passaggio a servizio dell'immobile. Insomma, il ventaglio di possibilità è davvero molto ampio.

Nel caso della villetta a schiera c'è accesso autonomo quando l'immobile sia situato in un comprensorio o in un parco di comproprietà con altri soggetti. Oppure se ad esso si accede dall'area di corte di proprietà comune usata anche per i posti auto. Stesso discorso se il cortile o il giardino su cui si affacciano gli ingressi indipendenti siano di proprietà esclusiva, anche se indivisa, dei proprietari delle singole

possibile per il proprietario unico. unità immobiliari.  
La legge di Bilancio (articolo 1,

© RIPRODUZIONE RISERVATA