

# Edifici misti di 4 unità: spese 2021 con il 110%

## AGEVOLAZIONI EDILIZIE

Le ricadute dell'apertura della manovra agli immobili con unico proprietario

Il superbonus va ammesso anche per i piccoli immobili a prevalenza non abitativa

A cura di

**Giorgio Gavelli**  
**Riccardo Giorgetti**

La legge di Bilancio 2021 ha "sdoganato", ai fini del superbonus 110%, l'edificio fino a quattro unità immobiliari non funzionalmente indipendenti (o senza accesso autonomo) con unico proprietario, aprendo così l'agevolazione a un'altra categoria di immobili assai diffusa. Nel corso di Telefisco 2021 e con i primi interpellati, l'Agenzia sta cercando di delineare meglio i contorni del meccanismo applicativo del bonus con riferimento a questi edifici, ma diversi temi restano ancora aperti.

### Le modifiche 2021

L'articolo 1, comma 66, lettera n), della legge n. 178/2020 ha disposto l'inserimento, all'articolo 119, comma 9, lettera a), del Dln. 34/2020, tra i soggetti legittimati ad usufruire della detrazione del 110% - dopo la parola «condomini» - le persone fisiche che sono uniche proprietarie (anche in comproprietà indivisa, ad esempio per successione ereditaria) di edifici composti da due a quattro unità immobiliari, singolarmente accatastate e non funzionalmente indipendenti ovvero prive di accesso autonomo. Questa collocazione non sembra casuale, ma pare importante a livello interpretativo al fine di recepire in ambito 110%.

adora applicabile ai soli bonus "ordinari". Tanto è vero che nel corso di Telefisco, l'Agenzia ha chiarito che a fronte di edifici di questa tipologia:

- trova applicazione il concetto di prevalenza abitativa di cui che la circolare 24/E/2020 ha ipotizzato per i condomini, «in ordine alla circostanza che, ai fini dell'agevolazione, la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio deve essere superiore al 50 per cento»;
- in presenza di quattro unità immobiliari, il limite di spesa per interventi di isolamento termico dell'involucro è pari a 160.000 euro (40.000 moltiplicato per quattro abitazioni) mentre per la sostituzione dell'impianto di climatizzazione centralizzato il limite di spesa è pari a 80.000 euro (20.000 moltiplicato per quattro abitazioni);
- se composti da cinque unità immobiliari, di cui una intestata all'impresa individuale del proprietario (e le altre possedute in forma "privatistica"), il superbonus non spetta.

### La prevalenza

Il concetto di "prevalenza", nell'accezione richiamata, va meglio declinato a livello interpretativo per questi edifici ad unico proprietario. La risposta dell'Agenzia, infatti, può essere interpretata in due modi diversi. Secondo una lettura più restrittiva, solo gli edifici a prevalenza abitativa sarebbero ammessi al superbonus, precisamente sull'intera spesa per i lavori trainati realizzati sulle parti comuni ed esclusivamente sulle unità immobiliari a destinazione abitativa (nel limite di due per persona fisica) per i lavori trainati. Conseguentemente, i lavori "trainati" delle unità non abitative dovrebbero diritto alle sole detrazioni ordinarie diverse dal superbonus e resterebbero totalmente escluse dal 110% le palazzine a prevalente desti-

invece, anche gli edifici a prevalente destinazione non abitativa potrebbero aspirare al 110%, ma, per i lavori sulle parti comuni, la maxi detrazione spetterebbe, sulla base di un calcolo proporzionale, alla sola parte residenziale, fermo restando che i lavori trainati sarebbero agevolabili al 110% sono nelle unità residenziali e con il consueto limite di due unità per persona fisica. Riteniamo che questa seconda lettura sia più coerente con la risposta data dalle Entrate, che richiama i chiarimenti resi nella circolare 24/E/2020 anche per questi edifici.

### Gli altri nodi

Vi sono altri due tematiche importanti da "smarcare".

**1.** Va capito come gestire il cambio normativo tra 2020 e 2021. Ad avviso di chi scrive, in attesa di chiarimenti ufficiali, l'estensione agli edifici ora previsti dalla nuova lettera a) del comma 9 dell'articolo 119 del Dl 34/2020 dovrebbe potersi applicare a tutte le spese sostenute dal 1° gennaio 2021, anche per interventi iniziati in precedenza. Disco rosso, invece, alle spese sostenute nel 2020, le quali, tuttavia, possono fruire dei bonus diversi dal 110% se in possesso dei relativi requisiti.

**2.** Va spiegato il conteggio delle unità immobiliari («da due a quattro») previste nella nuova fattispecie («unico proprietario») introdotta dal legislatore: l'Agenzia deve chiarire se (come accade con le unità unifamiliari singole) nel calcolo si possano escludere le pertinenze. Se così non fosse, infatti, si finirebbe spesso per agevolare le sole bifamiliari, essendo abbastanza rara la totale assenza di unità al servizio delle abitazioni. Ciò, a nostro avviso, fermo restando che le pertinenze dovrebbero "contare" (come accade per i condomini) quando si determinano i limiti complessivi di spesa per i la-

il concetto di "parti comuni" non condominiali, previsto dalla prassi e sino

nazione non abitativa.

In base ad un differente approccio,

vori sulle parti comuni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA