

L'INTERPRETAZIONE

Locali autonomi esclusi dai calcoli sulla prevalenza

Le risposte a Telefisco 2021 permettono di non contare le unità indipendenti

Nel corso di Telefisco 2021 l'agenzia delle Entrate ha fornito un'ulteriore ed importante risposta in ordine alla classificazione ai fini del superbonus, delle unità immobiliari funzionalmente indipendenti inserite all'interno di edifici plurifamiliari/condomini. Secondo le Entrate, infatti, in presenza dell'autonomia di accesso e funzionale, così come chiarito dalla circolare 24/E/2020, «l'unità abitativa all'interno di un edificio plurifamiliare funzionalmente indipendente e dotata di accesso autonomo fruisce del superbonus autonomamente, indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte di un condominio o disponga di parti comuni con altre unità abitative (ad esempio il tetto)».

Dal tenore della risposta, pertanto, si possono ricavare alcuni spunti:

- l'unità autonoma fuoriesce dal concetto di "edificio plurifamiliare" o "condominio" risultando un immobile a sé stante che, come tale, segue regole diverse rispetto alle altre abitazioni non indipendenti;
- nell'applicazione delle regole per gli edifici plurifamiliari (o condominiali) le unità autonome non dovrebbero essere considerate.

Questi principi appaiono fondamentali per interpretare anche la norma relativa all'unico proprietario il quale, dal 2021, risulta ammesso al 110% nel caso in cui l'edificio sia costituito da due a quattro unità immobiliari. Sul punto, sebbene la norma non dica nulla al riguardo, si ritiene che, sulla base della risposta relativa al trattamento degli immobili autonomi, le unità da prendere in consi-

sultano indipendenti tra loro. Ne consegue che, nell'ipotesi in cui l'edificio sia composto da cinque immobili abitativi, ma uno di questi sia autonomo in base all'interpretazione fornita dalle Entrate, lo stesso non debba essere conteggiato e, pertanto, l'edificio possa rientrare nella definizione introdotta dalla legge di Bilancio e, dunque, ammesso al superbonus.

Mac'è di più. La risposta sulle unità funzionalmente indipendenti se interpretata congiuntamente con il concetto di "prevalenza abitativa" introdotto dalla circolare 24/E/2020, potrebbe consentire, a parere di chi scrive, di concludere che in relazione agli edifici costituiti anche da immobili non abitativi, ma autonomi (funzionalmente e per accesso), gli stessi possano essere esclusi nel calcolo della percentuale per verificare la prevalenza del residenziale che, come noto, deve risultare superiore al 50% per considerare l'edificio in generale a destinazione abitativa. Quindi, nel caso in cui una delle unità dell'immobile plurifamiliare fosse funzionalmente autonoma, la stessa non dovrebbe rientrare nel computo della verifica della destinazione.

Questa regola dovrebbe valere sia nell'ipotesi di edifici plurifamiliari o condomini con più proprietari, sia con riferimento agli edifici aventi un unico possessore. E dovrebbe applicarsi sempre, sia che l'unità funzionalmente indipendente sia un immobile residenziale, che a destinazione commerciale o professionale. Nel primo caso, l'esclusione dai calcoli comporterà un peggioramento della percentuale di residenzialità, mentre nel secondo si avrà un indubbio miglioramento dell'indice di prevalenza riferito alla parte restante dell'edificio, ma anche la conseguenza che l'unità autonoma non potrà accedere al 110% per carenza

derazione ai fini del computo del limite siano soltanto quelle che non ri-

del requisito oggettivo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA