

LAVORI

Particelle divise solo formalmente, sì al 110%

Tre particelle catastali formalmente distinte ma che, di fatto, costituiscono un'unità residenziale unica possono fruire del superbonus contemporaneamente, senza essere considerate tre elementi indipendenti. Il chiarimento, che semplifica molto la procedura in questo tipo di situazioni, è stato fornito ieri dall'agenzia delle Entrate, con la sua risposta a interpellato 122 del 2021.

Al centro del quesito c'è un'abitazione costituita da tre particelle catastali, acquisite e ristrutturate in tempi diverse. Nella configurazione attuale, queste particelle sono strettamente connesse «e praticamente inutilizzabili singolarmente a fini residenziali». La domanda, allora, è se sia possibile fruire del 110% contemporaneamente, considerato anche che le tre particelle sono unite ai fini fiscali. E che fanno tutte riferimento a un unico contatore Enel, oltre ad essere state esentate dal Comune dal pagamento dell'Imu, in quanto nel loro complesso sono considerate come una «prima casa».

La questione analizzata dall'interpello ricade nel perimetro della circolare 27/E del 2016 delle Entrate. Qui si spiega che «non è, di norma, ammissibile la fusione di unità immobiliari, anche se contigue, quando per ciascuna di esse sia riscontrata l'autonomia funzionale e reddituale, e ciò indipendentemente dalla titolarità di tali unità». Se, però, a seguito di interventi edilizi «vengono meno i menzionati requisiti di autonomia», la situazione cambia radicalmente.

L'agenzia, allora, spiega che «tenuto conto della normativa e

della prassi illustrate, nonché delle precisazioni formulate dall'istante riguardo alla stretta interconnessione delle particelle catastali in questione unite ai fini fiscali», l'unità residenziale (solo formalmente costituita da tre distinte particelle catastali) deve essere considerata «come un'unica unità residenziale unifamiliare, con conseguente applicazione di un unico limite di spesa ai fini della fruizione del superbonus».

La conseguenza dell'interpretazione dell'Agenzia, allora, è che sarà possibile attivare una pratica unica per accedere al 110% ma, allo stesso tempo, sarà possibile conteggiare le spese con riferimento a un solo massimale per tutto l'immobile.

— **Sa.Fo.**

— **Gi.L.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA