

# Edifici di un unico proprietario al bivio del 110% in versione eco

## Superbonus

Le pertinenze non devono essere conteggiate ai fini del limite delle quattro unità

Vanno seguite le regole dettate per i condomini ma restano zone grigie

A cura di  
**Cristiano Dell'Oste**  
**Giorgio Gavelli**

Pertinenze escluse dal conteggio delle unità immobiliari, ma con effetti ancora da chiarire sui limiti di spesa. Gli edifici plurifamiliari posseduti da un unico proprietario (o in comproprietà) fino a quattro unità immobiliari hanno guadagnato l'accesso al 110% solo con la legge di Bilancio 2021. Prima il Fisco li aveva esclusi con la circolare 24/E/2020. Il vialibera normativo ha dato il "la" alla fase progettuale per tantissimi interventi, anche per la facilità decisionale che caratterizza questo tipo di lavori.

Tuttavia, le interpretazioni giunte dalle Entrate non consentono, in parecchi casi, di apprezzare l'agevolazione con la dovuta tranquillità (peraltro si segnala che le risposte 15, 63 e 87/2021 risultano essere superate).

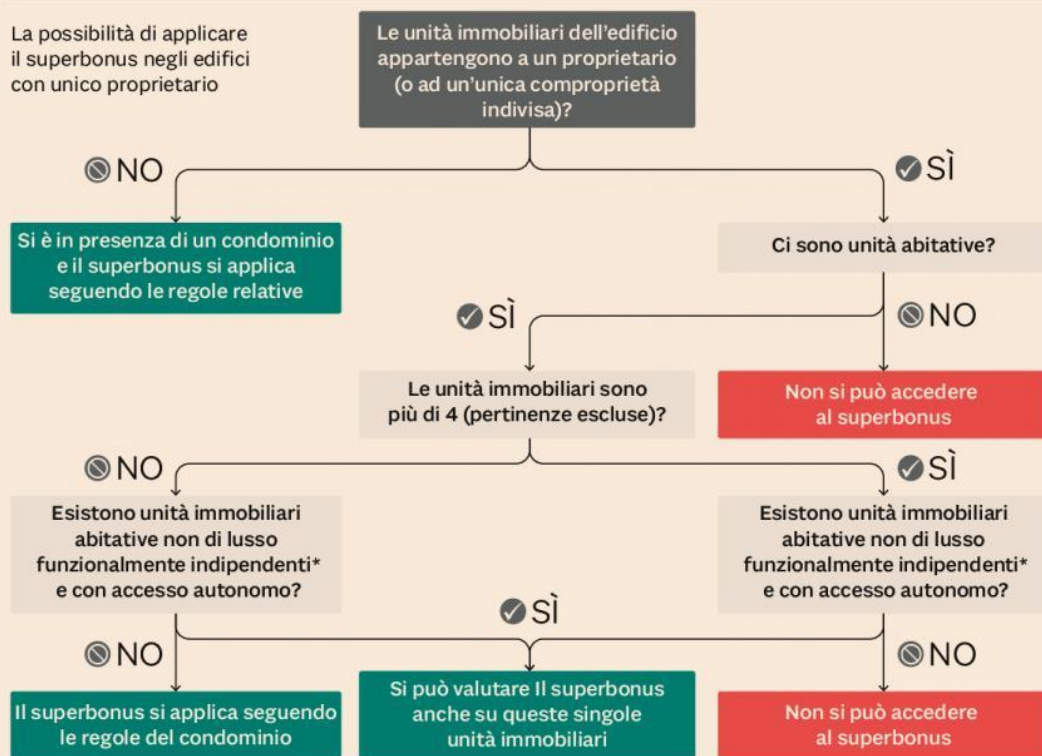
Gli interventi meno problematici sembrano quelli diretti al miglioramento sismico. Per questi lavori, come afferma la commissione istituita dal Consiglio superiore dei Lavori pubblici (risposta n. 6), «più che all'unità funzionalmente indipendente bisogna fare riferimento all'unità strutturale (US)», la quale «dovrà avere continuità da cielo a terra, per quanto riguarda il flusso dei carichi verticali e, di norma, sarà delimitata o da spazi aperti, o da giunti strutturali, o da edifici contigui strutturalmente ma, almeno tipologicamente, diversi». Definizione che si addice perfettamente agli edifici in esame, che, quindi, a questi fini, andranno considerati unitariamente.

### Il doppio requisito

Per rientrare nella nuova fattispecie (inserita alla lettera a del comma 9 dell'articolo 119 del DL 34/2020) oc-

## Il percorso per valutare l'agevolazione

La possibilità di applicare il superbonus negli edifici con unico proprietario



(\*) Il concetto di "indipendenza funzionale" ha rilievo per gli interventi "ecobonus" ma non per quelli "sismabonus"

corre tener d'occhio due limiti:

1 il primo vale per il 110% in versione "sisma" ed "eco", e riguarda il numero complessivo di unità immobiliari nell'edificio: non devono essere più di quattro. Nelle pieghe dell'interpello 242/2021 e nella risposta a *question time* del Mef di giovedì scorso (5-05839) è stato precisato che, ai fini del computo delle unità immobiliari, le pertinenze non vanno considerate, anche se distintamente accatastate. Ciò significa che una palazzina con quattro appartamenti, due garage e due soffitte autonomamente accatastate, tutti di proprietà del medesimo soggetto, può accedere al 110%;

2 il secondo limite vale solo per il super-ecobonus. In pratica, in base al comma 10 dell'articolo 119, una stessa persona fisica può applicare il 110% al massimo su due unità immobiliari «fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio». Così, nella palazzina sopra descritta, il singolo proprietario può

maturare la detrazione al 110% per i lavori di risparmio energetico sulle parti comuni - intese in senso oggettivo, perciò anche se appartenenti a un unico proprietario - e su due unità abitative. Più fortunate potrebbero essere le comproprietà: qui ogni comproprietario dovrebbe avere due possibilità, per cui, dividendo gli interventi sulle unità in modo che su ognuna detragga un solo soggetto, si dovrebbe raggiungere il 110% sull'intero edificio.

### Il ruolo delle pertinenze

Una volta stabilito se un edificio può avere il 110%, bisogna ragionare su come calcolare i limiti di spesa. Se l'immobile è composto di soli appartamenti, la soluzione è semplice: si contano tanti plafond di spesa quante sono le unità.

Per il resto, nelle risposte a Telefisco 2021, l'Agenzia ha spiegato che si applicano le regole del condominio, perciò:

1 le spese sostenute per i lavori trai-

nanti sulle eventuali unità non abitative sono agevolate se la superficie residenziale è superiore al 50% del totale nell'edificio;

2 le pertinenze si contano ai fini della spesa massima, se comprese nello stesso edificio, anche se non riscaldate (circolare 30/E/2020 a proposito dei condomini).

Il concetto è ribadito nel *question time* di giovedì scorso e nell'interpello 242, anche se poi in quest'ultima risposta il Fisco pare prendere una via diversa: infatti, in presenza di quattro unità (una abitativa con pertinenza e due non abitative), il limite "sismabonus" viene calcolato su tre unità e quello per gli interventi "ecobonus" sulla sola unità riscaldata, vale a dire quella abitativa. Ma il caso di partenza è poco chiaro, forse si tratta di unità indipendenti, e la risposta non pare sufficiente a mettere in discussione il criterio di calcolo tipico del condominio (per il quale la pertinenza inciderebbe sui limiti di spesa).