

# Proprietario unico, con le pertinenze benefici amplificati

**I limiti.** Per l'Agenzia il tetto delle quattro unità immobiliari non tiene conto di garage e posti auto che invece sono considerati per il calcolo dei massimali

**Luca De Stefani**

**P**er calcolare il limite delle quattro unità immobiliari dell'unico proprietario di un edificio con parti comuni, non si considerano le pertinenze. Invece, queste sono considerate per calcolare i limiti di spesa degli interventi sulle parti comuni agevolati con il superbonus, in quanto si applicano le regole dei condomini. Il chiarimento è contenuto nella risposta 6 data dall'agenzia delle Entrate nello speciale Telefisco.

In assenza di indicazioni nella norma, l'Agenzia ritiene che le pertinenze non debbano essere considerate autonomamente anche se distintamente accatastate, tenuto conto della ragione della modifica operata dalla legge di Bilancio 2021, che ha aumentato da due a quattro le unità immobiliari agevolate.

D'altronde, se così non fosse, prima di questa estensione, sarebbero state escluse dal 110% tutte le abitazioni con garage, accatastate in due unità immobiliari che costituiscono un unico edificio (abita-

zione e garage), cioè gli edifici unifamiliari.

Pertanto, può fruire del super ecobonus anche l'unico proprietario di un edificio composto da tre unità immobiliari abitative e tre pertinenze, che effettua lavori sulle parti comuni. Anche in questo caso, comunque, per gli interventi trainati sulle singole unità dell'edificio si applica il limite delle due unità immobiliari.

In caso di unico proprietario, fino a quattro unità, i limiti di spesa degli interventi sulle parti comuni agevolati con il superbonus del 110% sono gli stessi dei condomini e si applicano, in generale, i chiarimenti di prassi forniti relativamente agli edifici in condominio. Pertanto, per la determinazione dei limiti di spesa per gli interventi effettuati sulle parti comuni occorre tener conto del numero delle unità di cui l'edificio è composto, incluse le pertinenze. Ad esempio, se l'edificio è composto da tre unità immobiliari abitative e tre pertinenze, il limite di spesa per interventi di isolamento termico dell'involucro è pari a 240mila euro (40mila moltiplicato per sei

unità), mentre per la sostituzione dell'impianto di climatizzazione centralizzato il limite di spesa è pari a 120mila euro (20mila moltiplicato per sei unità).

Relativamente alle parti comuni, i limiti di spesa vanno moltiplicati per il numero di unità residenziali presenti, considerando anche le pertinenze collocate nello stesso edificio oggetto degli interventi (anche se non riscaldate, per il super ecobonus, per la circolare 30/E/2020, risposta 4.4.5 e le risposte 90/2021 e 175/2021), come si fa per i condomini.

Secondo le Entrate, poi, anche per gli edifici posseduti da un unico proprietario o da più comproprietari, va verificato che l'edificio sia prevalentemente residenziale, al fine di beneficiare della detrazione per le spese su tutte le parti comuni condominiali, anche per la parte millesimale riferita ad unità non residenziali. È escluso il superbonus, invece, per le spese relative ad interventi trainati realizzati sulle singole unità non residenziali (si veda la risposta 8 data dall'agenzia delle Entrate).