

Per la casa-bottega accesso con limitazioni al superbonus del 110%

Il caso

Non bisogna superare il limite di quattro unità anche attraverso un'impresa

Se un contribuente è proprietario, come persona fisica, di un'abitazione con relativa pertinenza e, come professionista o imprenditore individuale, di un ufficio (con superficie inferiore rispetto all'abitazione), con utenze comuni o con accessi comuni (cosiddetta «casa-bottega»), può beneficiare del superbonus del 110% per tutte le spese relative alle parti comuni (ad esempio, il cappotto dell'intero edificio e la caldaia centralizzata) e per quelle trainate effettuate direttamente sull'abitazione (ad esempio, le finestre, il fotovoltaico e le colonnine per la ricarica) e sulla relativa pertinenza (ecobonus, solo se riscaldata).

Questo edificio, infatti, è considerato un condominio minimo a prevalente destinazione residenziale, ne deve rispettare i relativi limiti di spesa e non è necessario che apra un apposito codice fiscale e che nomini un amministratore di condominio. Si arriva a queste

Pertanto, è precluso l'accesso al superbonus (risposta delle Entrate a Telefisco 2021). Da questa risposta, si comprende come la proprietà non privatistica, ma imprenditoriale o professionale della quinta unità, non consenta di considerare quest'ultima di un altro proprietario.

Quindi, tutte e 5 le unità risultano nella sostanza di proprietà dello stesso soggetto. Pertanto, anche se si è al di sotto delle 4 unità, si è considerati un condominio, non perché i proprietari delle unità immobiliari sono soggettivamente diversi, ma grazie alle regole dell'unico proprietario introdotte dal primo gennaio 2021 nell'articolo 119, comma 9, lettera a), del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34.

A Telefisco 2021 (risposta 8), l'agenzia delle Entrate ha chiarito che anche per questi edifici è applicabile il concetto di prevalenza abitativa, introdotto per i condomini dalla circolare 24/E/2020, «in ordine alla circostanza che, ai fini dell'agevola-



Secondo le Entrate il concetto di prevalenza abitativa si applica anche al proprietario unico

zione, la superficie complessiva

conclusioni, dal combinato disposto delle risposte date dalle Entrate nella Faq del 15 aprile 2021, a Telefisco 2021 e a Telefisco 2020 sul 110 per cento.

Dal primo gennaio 2021, possono beneficiare del superbonus del 110% anche le persone fisiche (al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione) per gli interventi sulle parti comuni «su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche». Questa problematica dell'unico proprietario non riguarda le unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo (risposte 242/2021 e 10/2021; risposta 8 data a Telefisco 2020 sul 110%).

Nel caso in cui quattro unità immobiliari non funzionalmente indipendenti siano di proprietà esclusiva di una persona fisica (in forma privatistica) e un'altra di proprietà esclusiva dell'impresa individuale della stessa persona fisica, l'edificio composto da cinque unità immobiliari è considerato di proprietà di un unico contribuente, in quanto non rileva la circostanza che una delle unità immobiliari sia detenuta in regime di impresa.

delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio deve essere superiore al 50 per cento».

Pertanto, se prevale la destinazione non abitativa, le abitazioni possono essere agevolate con il superbonus del 110% per i lavori sulle parti comuni e per quelli trainati sulle stesse (quest'ultime sempre nel limite delle due unità immobiliari, per l'ecobonus al 110%), mentre le unità non residenziali non sono agevolate con il superbonus del 110%, né per i lavori sulle parti comuni, né per quelli effettuati direttamente sulle stesse. Queste ultime, comunque, possono beneficiare degli altri bonus per le ristrutturazioni diversi dal superbonus del 110%, come l'ecobonus o il sismabonus.

In caso di edifici a prevalente destinazione residenziale, invece, possono essere agevolati con il superbonus del 110% i lavori sulle parti comuni sia sulle abitazioni che sulle unità non residenziali, mentre i lavori sulle singole unità sono agevolati solo sulle abitazioni (sempre nel limite delle due unità, per l'ecobonus al 110%) (si veda Il Sole 24 Ore del 15 febbraio 2021).

—L.D.S.

© RIPRODUZIONE RISERVATA