

Proprietario unico, benefici amplificati sulle pertinenze

Condomini minimi. Le pertinenze non vengono considerate nel limite massimo di quattro unità mentre valgono per il calcolo del limite di spesa

Luca De Stefani

Superbonus per l'unico proprietario di più unità con utenze comuni o con accessi comuni: le pertinenze non si considerano nel limite massimo delle quattro unità, mentre si considerano per calcolare il limite di spesa per i lavori sulle parti comuni. Questi edifici sono considerati, infatti, condomini minimi. Sono questi i chiarimenti che arrivano dall'interrogazione parlamentare 29 aprile 2021, n. 5-05839, dalla risposta del 14 aprile 2021, n. 250 e dalla Faq delle Entrate del 15 aprile.

Dal primo gennaio 2021, possono beneficiare del 110% anche le persone fisiche per gli interventi su parti comuni «su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente acca-

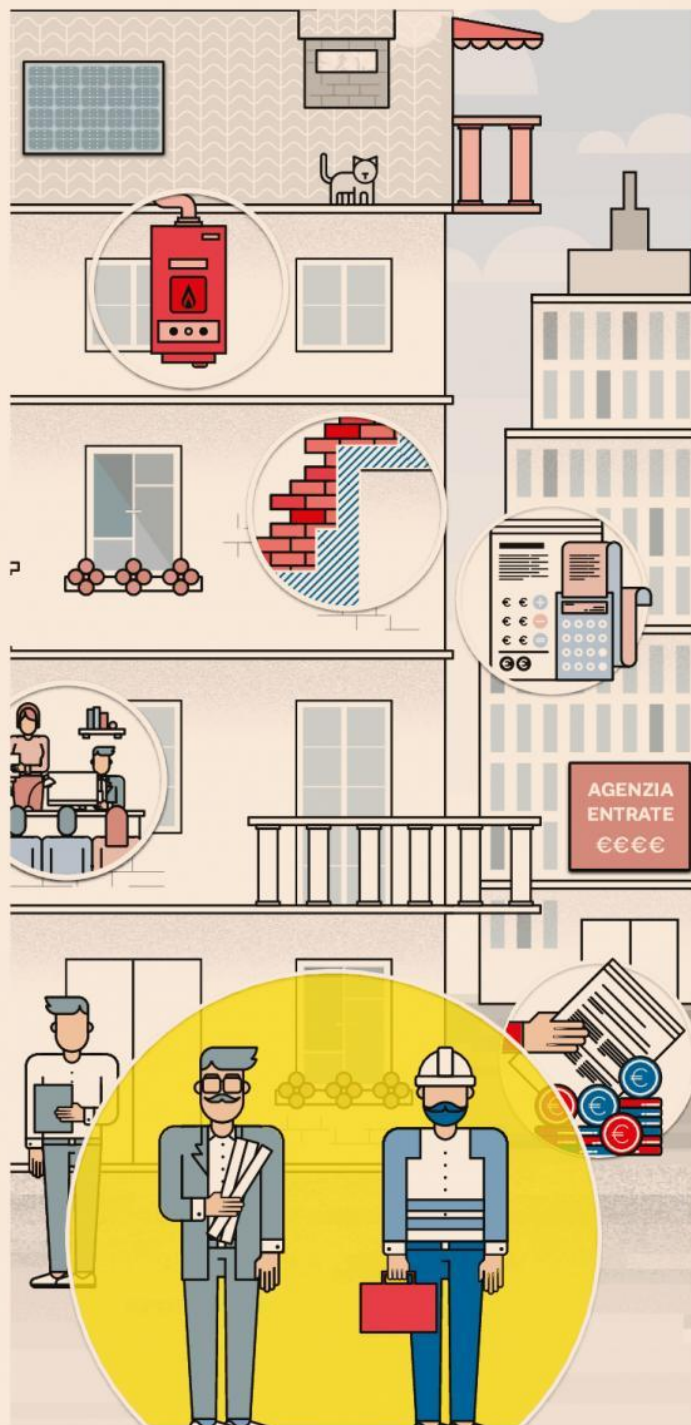
l'interrogazione parlamentare 29 aprile 2021, secondo la quale, in assenza di specifiche indicazioni nella norma, ai fini del computo delle unità, le pertinenze non devono essere considerate autonomamente, anche se distintamente accatastate.

Pertanto, ad esempio, può fruire del 110% anche l'unico proprietario di un edificio composto da 4 unità immobiliari e 4 pertinenze, che realizza interventi finalizzati al risparmio energetico sulle parti comuni.

In caso di unico proprietario, fino a quattro unità immobiliari, i limiti di spesa degli interventi sulle parti comuni agevolati con il superbonus del 110% sono gli stessi dei condomini (risposta del 14 aprile 2021, n. 250). I limiti di spesa, relativamente alle parti comuni, vanno moltiplicati per il numero di unità immobiliari residenziali, considerando anche le pertinenze, come si fa per i condomini.

Una conferma a questa interpretazione è contenuta nell'interrogazione parlamentare 29 aprile 2021, n. 5-05839, per la quale in un edificio in condominio con 4 unità abitative e 4 pertinenze, il calcolo della spesa massima ammissibile viene effettuato moltiplicando 8 unità immobiliari.

Il divieto che interessa il proprietario unico di edifici composti da più di 4 unità distintamente accatastate ovvero da più di una nell'ultimo semestre 2020 riguarda anche i casi in cui due o più contribuenti siano proprietari dell'intero stabile per quote indivise, cioè comproprietari (come ad esempio il caso di due coniugi o dei vari eredi del pro-



La conferma dell'interpretazione favorevole arriva dal Parlamento e dalle Entrate

tate, anche se posseduti da un unico proprietario o in proprietà da più persone fisiche». Questa problematica dell'unico proprietario non riguarda le unità immobiliari che siano funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo.

Nel limite massimo delle quattro unità immobiliari non si considerano le pertinenze. Se così fosse, prima della modifica introdotta dalla legge di Bilancio 2021, sarebbero state escluse dal superbonus tutte le abitazioni con ga-

NUOVE COSTRUZIONI

Contributi post-sisma compatibili con i bonus per le ristrutturazioni

Detrazione al 50% per la ricostruzione post-sisma, senza guardare al titolo abilitativo che qualifica il lavoro come di nuova costruzione. L'interpretazione arriva con l'interpello n. 389, pubblicato ieri. Il caso riguarda un immobile danneggiato dal terremoto del 2016 e dichiarato inutilizzabile dal Comune. Qui il proprietario vuole accedere al credito fiscale del 50% per la quota che eccede il contributo post-sisma, per

danneggiati. Per l'agenzia, il presupposto è che gli interventi «siano eseguiti su edifici esistenti, danneggiati e resi inutilizzabili da eventi calamitosi per i quali è intervenuta una dichiarazione dello stato di emergenza». In questi casi, sarà possibile accedere al 50% «per la parte che eccede il contributo post-sisma, compresi quindi gli interventi qualificati come nuova costruzione». Non rileva, così, il fatto che in

rage, accatastate in due unità immobiliari che costituiscono un unico edificio (abitazione e garage), cioè gli edifici unifamiliari (si veda l'Esperto risponde del 28 gennaio 2021).

La conferma è contenuta nel-

prietario deceduto).

In questi casi, infatti, non si è in presenza di un condominio, ma di una comunione; pertanto, per l'agenzia delle Entrate, non spetta il superbonus del 110 per cento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

un'operazione di demolizione e ricostruzione dell'immobile. Il riferimento, in questo caso, è alla lettera dell'articolo 16-bis del Tuir che disciplina, proprio, le operazioni di ricostruzione di immobili

questo caso l'intervento sia qualificato come nuova costruzione, di solito esclusa da questi bonus.

—G.I.L.

© RIPRODUZIONE RISERVATA