

Pertinenze non rilevanti ai fini della prevalenza abitativa

Superficie edificio

Alessandro Borgoglio
Silvio Rivetti

Le pertinenze delle abitazioni non rilevano ai fini del raggiungimento della percentuale del 50% della superficie complessiva dell'edificio per qualificarlo a prevalente destinazione residenziale, in modo che il superbonus spetti non soltanto ai proprietari delle abitazioni, ma anche agli altri condòmini detentori di unità immobiliari non residenziali.

A tali conclusioni si perviene sulla base della circolare 24/E/2020 per cui, in caso di interventi sulle parti comuni di un edificio, le relative spese possono essere considerate ai fini del calcolo della detrazione soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza. Ciò implica che, utilizzando un principio di "prevalenza" della funzione residenziale rispetto all'intero edificio, qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50%, è possibile ammettere al superbonus, anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali che sostengono spese, in qualità di condòmini, per interventi sulle parti comuni di un edificio (ad esempio, il professionista che nel condominio ha lo studio oppure l'imprenditore che nel condominio ha l'ufficio o il negozio; tali soggetti, tuttavia, non potranno fruire del superbonus per interventi trainati realizzati sui propri immobili). Qualora, invece, la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza sia inferiore al 50%, il superbonus riferito alle spese per interventi realizzati sulle parti comuni spetta solo ai possessori o detentori di unità

immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio, che potranno, fruire del superbonus anche per interventi trainati realizzati sui propri immobili, sempreché questi ultimi non rientrino tra le categorie catastali escluse (A/1, A/8 e A/9).

Con la circolare 30/E/2020, paragrafo 4.4.2, è stato aggiunto che «Ai fini del calcolo della superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza vanno conteggiate tutte le unità immobiliari residenziali facenti parte dell'edificio comprese quelle rientranti nelle predette categorie catastali escluse dal superbo-

nus». Le Entrate fanno sempre riferimento a «unità immobiliari destinate a residenza» e, quindi, si deve considerare, per raggiungere la soglia del 50%, la superficie delle sole unità destinate, ad abitazione, e non anche quella delle pertinenze come box, garage, posti auto e cantine.

Del resto, già il concetto di «fabbricato a prevalente destinazione abitativa privata», dettata dall'articolo 7 comma 1 lettera b) legge 488/1999 ai fini dell'applicazione dell'Iva agevolata in edilizia, aveva trovato nella circolare 71/E/2000 una definizione puntuale: devono considerarsi tali «i fabbricati aventi più del 50% della superficie sopra terra destinata ad uso abitativo privato». Tale circolare sottolinea che assumono rilievo, da un lato, le unità immobiliari abitative classificate nelle categorie catastali da A1 a A11 (con esclusione degli A10); mentre, dall'altro, gli «immobili funzionalmente connessi all'unità abitativa, tali da costituirne pertinenza», che sono sì compresi nel generale ambito di applicazione dell'Iva agevolata per i lavori di manutenzione, ma senza assumere rilevanza autonoma ai fini abitativi. Quanto poi al precedente giurisprudenziale di Cassazione 5948/1992, per il quale «Accertato ... che un determinato locale sia stato posto a servizio dell'abitazione, ciò importa ... che esso debba essere calcolato tra la superficie destinata ad abitazione», si tratta di sentenza riguardante l'ormai abrogata imposta sui fabbricati, ovvero di contesto normativo totalmente differente rispetto al superbonus. In assenza dunque di un'interpretazione espressa delle Entrate, che ricomprenda anche le pertinenze delle abitazioni nel conteggio del 50%, è opportuno raccomandarne l'esclusione dal calcolo.

IN SINTESI

Il fabbricato residenziale

L'articolo 7 comma 1 lettera b) legge 488/1999 ai fini dell'applicazione dell'Iva agevolata in edilizia, nella circolare 71/E/2000 lo definiva in maniera puntuale: devono considerarsi tali «i fabbricati aventi più del 50% della superficie sopra terra destinata ad uso abitativo privato». La circolare precisa che assumono rilievo sia le unità immobiliari abitative classificate nelle categorie catastali da A1 a A11 (non gli uffici A10); sia gli «immobili funzionalmente connessi all'unità abitativa, tali da costituirne pertinenza», che sono sì compresi nel generale ambito di applicazione dell'Iva agevolata per i lavori di manutenzione, ma senza assumere rilevanza autonoma ai fini abitativi