

## SUPERBONUS IN CONDOMINIO

# Le pertinenze per il 110% sono spazi abitativi

Arriva una prima apertura della Dre Lombardia rispetto alla possibilità di considerare le pertinenze delle abitazioni come “residenziali” ai fini del calcolo della prevalenza della superficie abitativa negli edifici plurifamiliari.

Come si sa, il superbonus premia gli interventi su edifici a prevalente destinazione abitativa: con la conseguenza che, in caso di interventi su parti comuni di edifici condominiali, le spese sono detraibili anche per i possessori o detentori delle unità immobiliari non abitative.

Ma come va calcolata la “prevalenza” della destinazione abitativa? La circolare 24/E del 2020 afferma che un edificio può essere considerato residenziale nel suo insieme solo se la superficie complessiva delle unità immobiliari «destinate a residenza» ivi presenti sia superiore al 50 per cento. Una “zona grigia”, in questo conteggio, sono sempre state le unità pertinenziali – autonomamente accatastate – delle unità abitative: soffitte (categoria C/2); box auto (C/6) nello stesso corpo di fabbrica; cantine (C/2) e così via.

Finora non risultavano prese di posizioni ufficiali. Una prima apertura arriva da un recente interpello inedito reso dalla direzione regionale Entrate della Lombardia (prot. 904-2305/2021) a un contribuente che, nel contesto di un condominio minimo, ha chiesto se la superficie di un'unità accatastata C/2 debba essere conteggiata nella superficie ad uso residenziale del condominio medesimo, determinandone così la “residenzialità” nel suo complesso.

La Direzione regionale ha risposto positivamente, motivando la propria apertura sulla base dell'Allegato C del Dpr 138/1998, per il quale la «superficie catastale» delle pertinenze assume rilievo unitamente alla superficie catastale delle unità abitative di riferimento (una motivazione, quest'ultima, che forse richiede qualche approfondimento, poiché la nozione di superficie abitativa in senso stretto non coincide

esattamente con quella catastale).

– **Silvio Rivetti**

© RIPRODUZIONE RISERVATA