

Superbonus, i contatori non provano l'indipendenza

Casa

L'allaccio unico condiviso esclude gli immobili dall'accesso al 110 per cento

Per le Entrate gli impianti non devono essere serviti da un'utenza comune

Giuseppe Latour

L'installazione di un contatore "a defalco" non è sufficiente a provare l'autonomia di un impianto, nel caso in cui l'allaccio condominiale sia unico. Il principio, valido per tutte le tipologie di impianti (acqua, energia elettrica e gas), viene affermato dall'agenzia delle Entrate con l'interpello 810/2021. E limita molto il concetto di indipendenza funzionale, essenziale in alcuni casi per accedere al superbonus, tagliando fuori parecchi immobili dall'accesso alla detrazione.

Il caso oggetto di interpello è quello di un complesso turistico «che ha un unico sistema fognario, con depuratore, allacci condominiali per energia elettrica e acqua e dispone di accumuli di Gpl condivisi tra varie unità abitative». Le utenze elettriche sono già dotate di contatori "a defalco" per ogni appartamento: sistemi che consentono di ripartire le spese in base ai consumi effettivi.

Per le utenze di acqua e gas «si intende provvedere, qualora ne-

cessario, con l'introduzione di contatori per adottare lo stesso sistema di suddivisione». La sostanza è che gli impianti sono privati fino ai contatori e «di proprietà condivisa con il complesso turistico per le tratte che vanno dai contatori a monte verso l'allaccio condominiale».

La domanda è se questo assetto rispetti il concetto di autonomia funzionale, essenziale per definire quando un'unità è indipendente e può accedere al superbonus. L'articolo 119 del decreto Rilancio, infatti, spiega che «un'unità immobiliare può ritenersi funzionalmente indipendente qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; im-

pianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale».

La risposta dell'agenzia delle Entrate è negativa. L'interpello spiega che «in base a quanto rappresentato in istanza, gli impianti (acqua, energia elettrica e gas) sono di proprietà delle singole abitazioni dall'interno delle stesse fino al punto di installazione dei contatori, mentre sono di proprietà condivisa con il complesso turistico per le tratte che vanno dai predetti contatori fino all'allaccio condominiale».

In questo caso, «l'unità abitativa in questione non può ritenersi funzionalmente indipendente ai sensi dell'ultimo periodo del comma 1-bis dell'articolo 119 del decreto Rilancio». Secondo l'Agenzia, «la condizione che un'unità immobiliare possa ritenersi funzionalmente indipendente qualora sia dotata di almeno tre impianti di proprietà esclusiva implica che gli stessi non siano serviti da una utenza comune». E la presenza di un contatore, dedicato a effettuare il riparto delle spese, non basta a rendere gli impianti privati.

Ne consegue che «all'istante, in relazione agli interventi ammissibili che intende realizzare, non oggetto della presente istanza di interpello, sulla unità immobiliare sita all'interno del complesso residenziale è precluso l'accesso al superbonus». Soprattutto, però, il risultato è che molti immobili, per effetto di questa interpretazione, rischiano di restare tagliati fuori dal 110%.

DRE CAMPANIA

Caos di risposte sulla fine lavori

La Dre Campania, in un interpello (914-1430/2021), chiede l'ultimazione dei lavori per poter detrarre con il bonus facciate le spese sostenute quest'anno. La risposta, però, smentisce le indicazioni date nel corso delle ultime settimane da diversi question time resi dal ministero dell'Economia, oltre che le Faq e la circolare 16/E dell'agenzia delle Entrate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

© RIPRODUZIONE RISERVATA