

Lavori agevolati anche sugli accessori separati dai fabbricati principali

I limiti. La costruzione pertinenziale, secondo l'agenzia delle Entrate, deve però essere ubicata nella «medesima area cortiliva»

Luca De Stefani

Via libera al bonus casa, all'ecobonus e al sismabonus (ordinari o super) anche su pertinenze (per esempio, un garage o una cantina) «situate in un fabbricato accessorio e separato» rispetto al «fabbricato principale, ma ubicato nella medesima area cortiliva». Il chiarimento è contenuto nella risposta del 13 dicembre 2021, n. 806, relativo al super sisma bonus del 110% ed è estensibile anche al bonus casa, al sismabonus ordinario e, in caso di pertinenze riscaldate, anche all'ecobonus (ordinario o super).

Bonus edili sulle pertinenze

Il bonus casa, l'ecobonus e il sismabonus, ordinari o super al 110%, possono essere fruiti anche se i lavori vengono effettuati solo una pertinenza e «indipendentemente dalla circostanza che l'intervento interessi anche il relativo edificio residenziale principale» (circolare n. 30/E/2020 e risposta n. 806/2021). In questo caso, per il risparmio energetico (anche super) è necessario che nella pertinenza vi sia un impianto di riscaldamento (Faq

Enea 3.B del 25 gennaio 2021 e interrogazione parlamentare del 7 luglio 2021, n. 5-06256).

I lavori solo sulla pertinenza sono possibili anche in ambito condominiale, dove i bonus edilizi possono spettare anche ai possessori o ai detentori di sole pertinenze (come box o cantine) che sostengono spese per gli interventi sulle «parti comuni» (circolare delle Entrate n. 24/E/2020, paragrafo 2, sul superbonus del 110%, ma estensibile agli altri bonus edili).

Costruzioni separate

Secondo la risposta 806/2021, il super sismabonus del 110% può essere fruito anche se i lavori vengono fatti su due pertinenze autonomamente accatastate (un'autorimessa e una cantina) «situate in un fabbricato accessorio e separato dal predetto fabbricato principale, ma ubicato nella medesima area cortiliva». Il caso è riferito al super sismabonus del 110%

per un intervento di demolizione e ricostruzione di due pertinenze e, in questo caso, per l'agenzia delle Entrate spetta la detrazione su un autonomo limite di spesa pari a 96.000 euro per l'intero edificio composto dalle due pertinenze staccate. Il chiarimento è estensibile anche al bonus casa, al sismabonus ordinario e, in caso di pertinenze riscaldate, all'ecobonus (ordinario o super).

Lavori su edificio principale

Nel caso in cui le unità principali siano costituite in condominio, l'agenzia aveva già chiarito che ai fini del calcolo dei limiti di spesa agevolabili per i lavori sulle parti comuni di queste unità principali, non devono essere considerate le pertinenze collocate in un edificio diverso da quello oggetto degli interventi, in quanto rilevano solo quelle situate nello stesso edificio (risposte 806 e 18 del 2021). Ai fini del calcolo dei limiti di spesa agevolabili con l'ecobonus (anche al 110%) per i lavori sulle parti comuni è irrilevante che le pertinenze (situate nel condominio) siano o meno servite dall'impianto termico (circolare n. 30/E/2020 e risposte 90 e 175 del 2021).

Il chiarimento è riferito al super sismabonus ma è estensibile al bonus casa e al sismabonus ordinario

