

Le pertinenze vanno considerate nella «prevalenza abitativa»

Rilevanza unitaria

Silvio Rivetti

La questione se un edificio possa considerarsi a prevalente destinazione residenziale, tenendo in considerazione o le sole unità immobiliari accatastate nelle categorie abitative di tipo A, o anche le relative pertinenze accatastate diversamente, è un tema che vede in campo opinioni contrastanti.

L'argomento assume specifica rilevanza in ambito 110% perché, per l'agenzia delle Entrate, solo le spese per gli interventi su parti comuni di edifici condominiali a prevalente destinazione abitativa possono attribuire il diritto al superbonus anche a favore dei condomini possessori o detentori delle unità immobiliari non abitative: dovendosi limitare il beneficio, altrimenti, ai soli condòmini possessori o detentori delle unità abitative (tale impostazione vale, per l'Erario, anche per gli edifici unifamiliari; e per quelli composti fino a quattro unità immobiliari abitative, dei quali si richiede ugualmente la prevalenza residenziale, come condizione per poter accedere al 110%: risposta 397/2021).

Fattore chiave

Tuttavia, è evidente che il poter conteggiare anche l'estensione delle pertinenze nella superficie a uso residenziale dell'edificio può rappresentare, in non pochi casi, il fattore chiave che può rendere i lavori economicamente convenienti e quindi deliberabili, specie nel contesto condominiale.

Sul tema la circolare 24/E/2020

si limita a riprendere la costante prassi erariale, ribadendo che un edificio è qualificabile residenziale nel suo complesso solo se la superficie complessiva delle sue unità immobiliari "destinate a residenza" è superiore al 50%; e non esprime aperture univoche a favore della possibilità di conteggiare anche le pertinenze in tale superficie.

Del resto, una lettura riduttiva della superficie residenziale degli edifici alle sole unità immobiliari ricomprese nelle categorie abitative di tipo A (esclusa la A/10 ed incluse le A/1, A/8 e A/9), con esclusione di pertinenziali come le C/2 o C/6 (ad uso cantina o box auto), trova giustificazione nel principio generale di cui all'articolo 14 delle preleggi, che impone sempre di interpretare restrittivamente le norme di carattere eccezionale, tra cui ricadono quelle di agevolazione fiscale.

La funzione residenziale

Eppure, il fatto che il bene pertinenziale debba necessariamente essere utilizzato a "servizio e ornamento" della cosa principale, in base all'articolo 817 del Codice civile, deporrebbe a favore della più ampia lettura per cui, se l'immobile principale è un'abitazione, allora anche il rispettivo garage o cantina o posto auto, pur singolarmente accatastati nelle categorie che sono loro proprie, non possono che svolgere la medesima funzione residenziale dell'abitazione a cui accedono, quantomeno in senso lato: dovendosi così comprendere la loro superficie in quella complessivamente abitativa dell'edificio di cui sono parte.

Inoltre e a ben vedere, la concezione "unitaria" dell'unità abitativa e della sua pertinenza è tutt'altro

che nuova nella prassi erariale. Si consideri, per esempio, la possibilità di agevolare l'acquisto di mobili destinati alla casa, per effetto di lavori agevolati al 50% effettuati sulla sola pertinenza accatastata autonomamente (caso descritto alla pagina 2 della Guida all'agevolazione per l'acquisto dei mobili e grandi elettrodomestici, rinvenibile sul sito istituzionale dell'agenzia delle Entrate nella versione aggiornata al gennaio 2021).

Come precisato dalle circolari 7/E/2021 e 29/E/2013, infatti, l'acquisto dei mobili è agevolabile anche se sono destinati all'arredo di ambienti diversi da quelli oggetto degli interventi, perché i lavori edilizi riguardano l'immobile unitariamente considerato: e non è un caso se, per le stesse circolari citate, l'agevolazione si computi in relazione a ogni singola unità immobiliare oggetto di recupero, comprensiva delle relative pertinenze.

Serve un chiarimento ufficiale

La rilevanza unitaria dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze è ribadita dalla circolare 24/E/2021, a proposito degli edifici unifamiliari; e ancora dalla circolare 7/E/2021, alla pagina 311, in relazione al computo dei massimali di spesa e dei limiti di detraibilità. In questa prospettiva, sarebbe quantomai utile un chiarimento definitivo da parte del Fisco, se anche la superficie delle pertinenze non meriti di essere conteggiata nell'ambito della superficie residenziale complessiva dell'edificio in cui sono inserite: potendosi motivare tale conclusione sia dal punto di vista strettamente civilistico, sia dal punto di vista delle precedenti prese di posizione della prassi erariale.