

Condomini e 110%, l'edificio separato pesa sulla superficie residenziale

Casa

Il calcolo della prevalenza tiene conto anche del fabbricato autonomo

Le Entrate si discostano dall'interpretazione del vademecum Enea

Saverio Fossati
Giuseppe Latour

Il fabbricato separato ma che fa parte del condominio incide sul calcolo della «superficie abitativa». A nulla vale il fatto che sia «funzionalmente autonomo».

Con un'interpretazione letterale della norma (che però può tornare

anche a vantaggio del contribuente), l'agenzia delle Entrate ha affrontato, con la risposta 10/2022, l'interpello di un contribuente che presentava un caso abbastanza frequente.

Il condominio è quasi sempre un fabbricato unico, ma nulla vieta che possa essere un complesso composto da diversi fabbricati che non danno vita a un supercondominio, ma restano semplicemente a comporre un'unica comunità.

Nel caso affrontato si trattava di: edificio A, composto da quattro unità immobiliari a uso abitativo; edificio B, composto da sei unità immobiliari, di cui due a uso abitativo e quattro a diversa destinazione; e edificio C, costituito da un immobile in categoria D/6, strutturalmente separato e con accesso autonomo tramite un vano al piano terra dell'edificio B.

Il condominio chiedeva se, per usufruire del super ecobonus, si potesse separare dal computo della su-

perficie abitativa il fabbricato C, non abitativo e di fatto rientrante nella tipologia dei fabbricati con «funzionalità autonome». In questo modo, la superficie residenziale sarebbe stata prevalente, consentendo a tutti gli immobili di accedere al superbonus.

Per le Entrate, però, la verifica sulle superficie «va effettuata tenendo conto di tutti di edifici che compongono il condominio e, pertanto, anche dell'edificio C, a nulla rilevando che quest'ultimo non abbia servizi energetici in comune con gli altri due edifici e che sia eventualmente provvisto di accesso autonomo dall'esterno». In questo modo, le superficie abitativa scende al 45% del totale e il superbonus va quindi ai soli possessori delle unità abitative, che avranno anche diritto di effettuare interventi «trainati». Restano fuori tutte le altre.

Le Entrate non hanno, così, accettato l'ipotesi proposta dal contribuente, che si allacciava alle indica-

zioni contenute nel vademecum Ape convenzionale dell'Enea. Per gli edifici composti da più immobili, infatti, quel documento spiega che dall'Ape convenzionale «possono essere scorporate le unità immobiliari funzionalmente indipendenti e/o adibite ad attività commerciali non direttamente interessate dagli interventi di efficienza energetica».

Per l'Agenzia, però, l'indipendenza funzionale non ha rilevanza in questo caso e non può portare a scorporare le unità dal conteggio della superficie: «La sussistenza dei requisiti dell'indipendenza funzionale e della presenza di accesso autonomo dall'esterno - dice l'interpello - rileva, infatti, al solo fine di identificare le unità immobiliari unifamiliari o le unità immobiliari all'interno di edifici plurifamiliari e non anche ai fini della individuazione degli edifici in condominio».