

Negli edifici con unico proprietario niente 110 se non prevale l'abitativo

Interpello

La risposta 5/2022 sembra in contraddizione con precedenti posizioni

La superficie delle pertinenze non entra nel calcolo della prevalenza

Saverio Fossati
Giorgio Gavelli

La superficie delle pertinenze non si considera nei calcoli della prevalenza abitativa (diversamente da quanto espresso dalla Dre Lombardia con la risposta a interpello 904-2305/2021).

Esse prevale il non residenziale negli edifici con unico proprietario e da due a quattro unità immobiliari si comportano diversamente dai condomini. Queste le affermazioni dell'agenzia delle Entrate nella risposta 5/2022 all'interpello di un contribuente.

La situazione è quella di un edificio di unico proprietario costituito da due unità abitative e due non abitative; una il box pertinenziale e una un laboratorio che ha una superficie che supera il 50% del totale. Il contribuente vuole effettuare interventi trainanti di coibentazione (in super ecobonus) e trainati termici alle sole unità residenziali ma anche coibentare e rendere antisismico il tetto.

Sulla questione della prevalenza abitativa la risposta, nella parte iniziale, conferma quanto detto in precedenza dalle Entrate e dal Mef: in questi edifici si applicano le re-

gole della circolare 24/E/2020 sui condomini. Però poi sembra smentire le premesse.

Il 23 giugno 2020 (Telefisco 2020), l'Agenzia ha affermato che «(...) è possibile fruire del superbonus, in presenza di ogni altro requisito, solo qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento. Resta esclusa la possibilità di beneficiare del superbonus per le spese relative ad interventi "trainati" realizzati sulle singole unità non residenziali». Quindi, con prevalenza delle unità non abitative, anche leggendo la risposta 5/2021 (e la risposta a interpello n. 397/2021) parrebbe che in questo caso non vi sia spazio per il 110%, neppure sui lavori "trainanti" alle parti comuni.

Ma nei condomini non è questa la regola: fin dalla circolare 24/E/2020

è stato chiarito che, in quest'ultimo caso «è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari abitative». Negli edifici "monoproprietario" però, inspiegabilmente, se prevale il non residenziale niente 110% (neppure per la quota millesimale residenziale) e nessun intervento trainato, neppure sulle unità residenziali. Sarebbe opportuno sapere quali altre regole condominiali non si applicano in questi edifici.

Altra problematica: secondo la risposta ad interpello 904-2305/2021 della Dre Lombardia la superficie delle pertinenze fa "cumulo" con le unità immobiliari cui sono asservite. Secondo la risposta 5/2022, al contrario, la superficie di qualunque pertinenza non si conta mai.