Pertinenze dell'unico proprietario, sismabonus al 110% fino al 2023

Immobili

La risposta delle Entrate nel caso di box staccati da 2/4 abitazioni

Si applica lo stesso limite di spesa previsto per la casa principale

Luca De Stefani

Per la risposta a interpello 375/2022 delle Entrate, il super sismabonus del 110% per opere antisismiche su un fabbricato composto da «due unità accatastate C/2 (a uso deposito) di pertinenza» di un'unità abitativa di un altro edificio, separato dal primo e composto da due unità abitative (A/3), entrambi di un unico proprietario, è prorogato dal 30 giugno 2022 al 31 dicembre 2023 (e fino al 2024 con la percentuale del 70% e fino al 2025 del 65%), come «per gli interventi effettuati su edifici composti da due a quattro unità immobiliari» di proprietà esclusiva o in comproprietà di persone fisiche.

Secondo l'Agenzia, infatti, questa proroga per i proprietari unici si applica anche agli interventi effettuati solo sulle pertinenze di tali unità immobiliari, a nulla rilevando che le stesse siano collocate in un edificio diverso.

È stato anche confermato che per gli interventi agevolati con il sisma bonus o con il bonus casa, effettuati sulle pertinenze «separate» di un condominio o di un edificio con più unità, fino a quattro (diverse dalle pertinenze), di un proprietario unico, il limite di spesa è «autonomo» rispetto agli eventuali interventi sulle parti comuni condominiali dell'edificio principale, mentre è collegato al limite di spesa riferito agli eventuali lavori effettuati sulla singola unità immobiliare di cui l'unità staccata è pertinenza (non quelli sulle eventuali parti comuni dell'edificio separato). Questi lavori, pertanto, erodono lo stesso limite di spesa di 96mila euro e sono in concorrenza tra loro.

Inoltre, anche se le pertinenze sono più di una e sono riferite a un'unica unità residenziale, il limite di spesa è sempre di 96mila euro, «indipendentemente dal numero delle pertinenze» (in sintonia con la risposta all'interrogazione parlamentare del 18 maggio 2022, n. 5-08102, la risposta 806/2021 e la Dre Emilia Romagna n. 909-1915/2021). In caso di pertinenze staccate riscaldate (Faq Enea 3.B del 25 gennaio 2021 e interrogazione parlamentare del 7 luglio 2021, n. 5-06256), il principio è estendibile anche all'ecobonus ordinario (o super, solo se pertinenze di unità a destinazione residenziale).

© RIPRODUZIONE RISERVATA