

Sismabonus ed edifici plurifamiliari: il calcolo dei limiti di spesa

di Cristian Angeli | 20 Ottobre 2021 | Articoli Blog, Edifici plurifamiliari, Sismabonus, Sismabonus acquisti

Dall'avvento delle detrazioni fiscale del 110% sono stati numerosi gli interrogativi che hanno fatto confrontare tecnici e studiosi dell'argomento. Le particolarità e le possibili casistiche offerte dal mondo reale sono quasi infinite.

Superbonus: il calcolo dei limiti di spesa

Uno dei temi che abbiamo affrontato nell'ultimo periodo, riguarda il calcolo dei limiti di spesa. Si è già chiarito che la moltiplicazione dei limiti di spesa si applica solo agli edifici plurifamiliari e si è escluso che negli unifamiliari le eventuali pertinenze possano fare da moltiplicatori.
Come detto, però, le casistiche sono tante e spesso chi legge le nostre pagine ci sottopone casi che ci consentono di approfondire certi argomenti.

Sismabonus e limiti di spesa: la domanda alla posta di LavoriPubblici.it

Riceviamo alla posta di LavoriPubblici.it la domanda dell'ing. Andrea T. che è necessario riportare integralmente.
E' prevista la realizzazione di interventi di riduzione del rischio sismico in un fabbricato in muratura di due piani mediante interventi locali del tipo:
realizzazione nuova copertura (stessa geometria dell'esistente) con struttura in legno "non spingente";
catene a livello del piano primo e sottotetto.
L'edificio ha un unico proprietario (un pensionato, "persona fisica al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa arti e professioni").
Il fabbricato è costituito da 3 unità immobiliari distintamente accatastate, tutte con accesso autonomo dall'esterno e funzionalmente indipendenti e precisamente:
al piano terra n.2 u.i. categoria catastale C/1 (gelateria con vendita) e C/3 (relativo laboratorio di produzione);
al piano terra/primo n.1 u.i. residenziale A/3 dove vive il proprietario dell'edificio.
Le due unità C/1 e C/3 sono chiaramente non pertinenziali dell'abitazione e sono concesse in affitto a soggetti terzi; il proprietario non trae profitto dall'attività commerciale che lì si svolge.
La superficie dell'appartamento è > 50% della sup. totale del fabbricato.

Sismabonus e limiti di spesa: la soluzione del lettore

Ecco di seguito la possibile soluzione proposta dal nostro lettore.
Leggendo diverse risposte dell'Agenzia delle Entrate alle varie fattispecie proposte, ho potuto constatare che il caso di 1 edificio con 1 proprietario costituito da più unità immobiliari, nel caso di interventi sulle parti comuni viene considerato come gli edifici in condominio per quanto riguarda la determinazione dei limiti di spesa ammessi alla detrazione.
Mi sono soffermato in particolare sulla risposta n. 397/2021: 1 edificio, 1 proprietario, n.6 u.i. tra cui due C/2 non pertinenziali: limite di spesa 96.000 x 6
Il mio orientamento (anche se incerto) è questo: nel mio caso considerare il limite 96.000 x 3
Le due unità C/1 e C/3 sono locali all'interno dei quali è svolta attività commerciale, ma da soggetti terzi in affitto che non sostengono le spese degli interventi previsti ; il proprietario quindi, come persona fisica al di fuori di attività d'impresa, dovrebbe poter detrarre le sue spese per il massimale di 288.000 euro.
All'interno di tale plafond potrebbe rientrare anche la spesa per la riduzione di rischio sismico di una unità C/2 pertinenziale dell'abitazione, ma staccata dall'edificio (non è quindi un "moltiplicatore" autonomo).

Sismabonus e limiti di spesa: la risposta dell'esperto

Il quesito riguarda, in sintesi, un edificio composto da tre unità immobiliari distintamente accatastate, di cui una residenziale A/3 (di superficie prevalente), una C/1 e una C/3, non pertinenziali.
In un edificio così composto è ravvisabile la presenza di "parti comuni", trattandosi di tre unità "principali" (si veda a tale proposito la definizione ricavabile dalla circ. Agenzia delle Entrate del 8.7.2020 n. 19, p. 249 e

quella più generale di “unità immobiliare” contenuta nel DM n.28 del 2 gennaio 1998).
Occorre poi tener conto che, dopo la modifica apportata dall’ultima legge di bilancio al comma 9, lettera a) dell’art. 119 del decreto “Rilancio”, in base alla quale il Superbonus si applica anche agli interventi effettuati “dalle persone fisiche, al di fuori dell’esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche”, l’agevolazione spetta anche per i lavori realizzati sulle parti comuni di edifici non in condominio, composti da 2 a 4 unità immobiliari di un unico proprietario.
Alla luce di queste premesse si ritiene di poter condivide la soluzione interpretativa del gentile lettore a riguardo del massimale riferibile all’edificio, che risulta pari ad euro 96.000*3=288.000,00 iva inclusa.
Tale plafond di spesa, tuttavia, non potrà essere utilizzato per la ristrutturazione dell’unità pertinenziale staccata dal fabbricato, poiché la Circolare 30/E, al par. 4.1.1, specifica che il Superbonus spetta per interventi eseguiti “su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze ALL’INTERNO di edifici in condominio”.
Tutt’altra cosa se le unità C/1 e C/3 fossero risultate pertinenziali dell’unità residenziale o se, per qualche motivo, non fossero inquadrabili anch’esse come unità “principali”. In tal caso non sarebbe stata ravvisabile la presenza di “parti comuni” (circ. Agenzia delle Entrate del 8.7.2020 n. 19, p. 249) e quindi il plafond sarebbe risultato unico, pari a 96.000euro spendibili per ristrutturare indifferentemente la palazzina e tutte e tre le pertinenze (sia le due interne sia quella esterna al fabbricato).

https://www.cristianangeli.it/sismabonus-ed-edifici-plurifamiliari-il-calcolo-dei-limiti-di-spesa/