



Calcolo plafond Superbonus: come considerare i magazzini interni ed esterni?

di Cristian Angeli | 2 Luglio 2024 | [Articoli Blog](#), [Condomini](#), [Edifici plurifamiliari](#), [Pertinenze](#)

Le unità pertinenziali aumentano il tetto di spesa detraibile, ma il fatto che siano state frazionate prima dell'intervento richiede alcune verifiche per evitare contestazioni future.

Nel mio condominio sono in corso lavori di ristrutturazione, per i quali abbiamo accesso al Superbonus. In fase di apposizione del visto di conformità fiscale, però, il professionista incaricato sta sollevando dubbi, perché ritiene che i calcoli del plafond detraibile sono stati effettuati male.

Questo per due ragioni: prima dell'inizio dei lavori un magazzino pertinenziale a uno degli appartamenti è stato diviso in due perché il suo proprietario aveva bisogno di due locali, ma chi deve apporre il visto ritiene che ciò possa essere interpretato dal Fisco come un escamotage illecito per aumentare il numero di unità, e quindi il plafond. Secondariamente, il plafond è stato moltiplicato anche considerando pertinenziali i magazzini esterni al condominio, e anche qui il nostro commercialista teme che la pertinenzialità non sia reale. Queste operazioni sono rischiose come ci è stato detto?

L'Esperto risponde

Negli edifici condominiali, così come in quelli plurifamiliari, le unità immobiliari principali possono essere “servite” da unità c.d. accessorie, e tra queste due può essere instaurato per volontà dei proprietari un vincolo giuridico di pertinenzialità, regolato dall’art. 817 del cc. Il tema diventa però delicato quando entrano in gioco i bonus edilizi, perché le pertinenze fanno “lievitare” il massimale di spesa detraibile.

Ciò non significa che ogni qual volta il plafond venga calcolato in maniera così “generosa” sia in atto un qualche tipo di strategia illecita, ma molto dipende dalla configurazione reale dell’edificio e dal tipo di unità pertinenziale.

In particolare, se le unità immobiliari “serventi”, ovvero le pertinenze, sono poste all’interno dell’edificio principale è abbastanza semplice inquadrare l’immobile dal punto di vista tecnico/fiscale. Nel caso del gentile lettore, come vedremo, il frazionamento del magazzino interno prima dei lavori non rappresenta un problema, purché “dividerlo in due” avesse una giustificazione economica e non sia solo una variazione “sulla carta”.

Se invece le pertinenze sono all’esterno, e quindi non hanno “parti comuni”, le cose risultano un po’ più complesse: queste non concorrono al calcolo del plafond, e la reale esistenza del vincolo di pertinenzialità, che comunque non è scontata, rileva poiché in caso di interventi su di esse è possibile sfruttare il plafond relativo alle unità “servite” poste nell’edificio principale.

Pertinenze interne frazionate

Se le pertinenze sono poste all’interno dell’edificio, ai fini dei bonus edilizi possono essere conteggiate come “normali” unità immobiliari e quindi permettono di allargare il plafond detraibile, perché ogni pertinenza si porta dietro un massimale in più. In questi casi, è chiaro che moltiplicare il numero delle pertinenze frazionandole può essere una tentazione, ma una simile operazione deve risultare concreta. Infatti, probabilmente il dubbio sollevato dal commercialista riguarda il rischio che il frazionamento configuri per il Fisco un abuso del diritto.

In linea teorica, però, l’operazione è lecita, come ribadito più volte dall’Agenzia delle Entrate ([Circolare n. 23/E/2022](#)), restando pur sempre possibile *“l’eventuale accertamento, in concreto, di un utilizzo distorto dell’agevolazione in esame”*. In questo senso, nel caso del gentile lettore bisognerà verificare che il frazionamento del magazzino interno non sia fittizio, perché ad esempio il suo proprietario ha effettivamente fatto dividere il locale in due con dei lavori per sua reale necessità, in modo tale da evidenziare che l’operazione non è stata unicamente funzionale all’ottenimento di un Superbonus più alto, tenendo pronta una difesa qualora, in caso di futuri controlli, venisse contestato l’abuso del diritto.

Le pertinenze “esterne”

Nel caso in cui i locali accessori siano staccati, il percorso è più accidentato. Questi, infatti, non si aggiungono al numero delle unità sul quale si calcola il plafond dell'intervento generale ([interpello n. 375/2022](#)), e dunque la criticità evidenziata dal commercialista è corretta. Tuttavia, ciò non significa che i lavori eventualmente realizzati all'interno dei magazzini esterni non possano essere agevolati, e anzi dalla pertinenzialità o meno dipenderà il plafond che tali lavori potranno erodere. Anzitutto occorre dunque domandarsi se, nel caso concreto, i magazzini esterni possano essere realmente considerati pertinenze.

La risposta non è semplice poiché i riferimenti normativi scarseggiano. Viene in aiuto la giurisprudenza che, però, è spesso contraddittoria.

La sentenza della Cassazione n. 15668/2017, ad esempio, a proposito dell'assoggettabilità all'IMU di un garage esterno che un contribuente aveva ritenuto pertinenza dell'abitazione principale, ha chiarito che il rapporto di pertinenzialità deve basarsi su *“concreti segni esteriori dimostrativi della volontà del titolare, consistenti nel fatto oggettivo che il bene sia effettivamente posto, da parte del proprietario del fabbricato principale, a servizio (o ad ornamento) del fabbricato medesimo e che non sia possibile una diversa destinazione senza radicale trasformazione, poiché, altrimenti, sarebbe agevole per il proprietario al mero fine di godere dell'esenzione creare una destinazione pertinenziale che possa facilmente cessare senza determinare una radicale trasformazione dell'immobile stesso”*.

Insomma, la pertinenzialità, se esiste, si deve “vedere”, deve essere concreta. Pertanto, la sentenza ha negato l'esistenza del vincolo, perché *“la distanza degli immobili è tale che la durevolezza del vincolo pertinenziale è suscettibile di essere rimossa secondo la convenienza del contribuente, senza necessità di radicali trasformazioni per una diversa destinazione”*.

Non sempre conviene

A meno che non vi siano evidenze particolari negli atti, ai fini fiscali occorre fare attenzione a inquadrare come pertinenziali i locali posti all'esterno dell'edificio principale, perché non è detto che, in caso di controllo, il vincolo venga riconosciuto. Di conseguenza, una verifica “in concreto” potrebbe escludere rischi di contestazioni, ad esempio documentando la vicinanza tra i magazzini e le unità principali. In ogni caso, anche se i magazzini risultassero non pertinenziali, non significherebbe un'automatica perdita di vantaggi fiscali. Ad esempio, se i 96.000€ di plafond privato del singolo appartamento (caso Sismabonus) venissero in gran parte “consumati” per effettuare lavori interni ad esso, è evidente che non converrebbe percorrere la strada della pertinenzialità, poiché in tal caso verrebbe a mancare il plafond di spesa autonomo relativo all'unità esterna.

Se, al contrario, il plafond intrinseco dell'unità immobiliare residenziale non venisse del tutto “eroso” dai lavori, allora potrebbe convenire mettere in luce, ovviamente sulla base di quanto risulta dagli atti, che il magazzino è pertinenza dell'abitazione.

<https://www.cristianangeli.it/calcolo-plafond-superbonus-come-considerare-i-magazzini-interni-ed-esterni/>