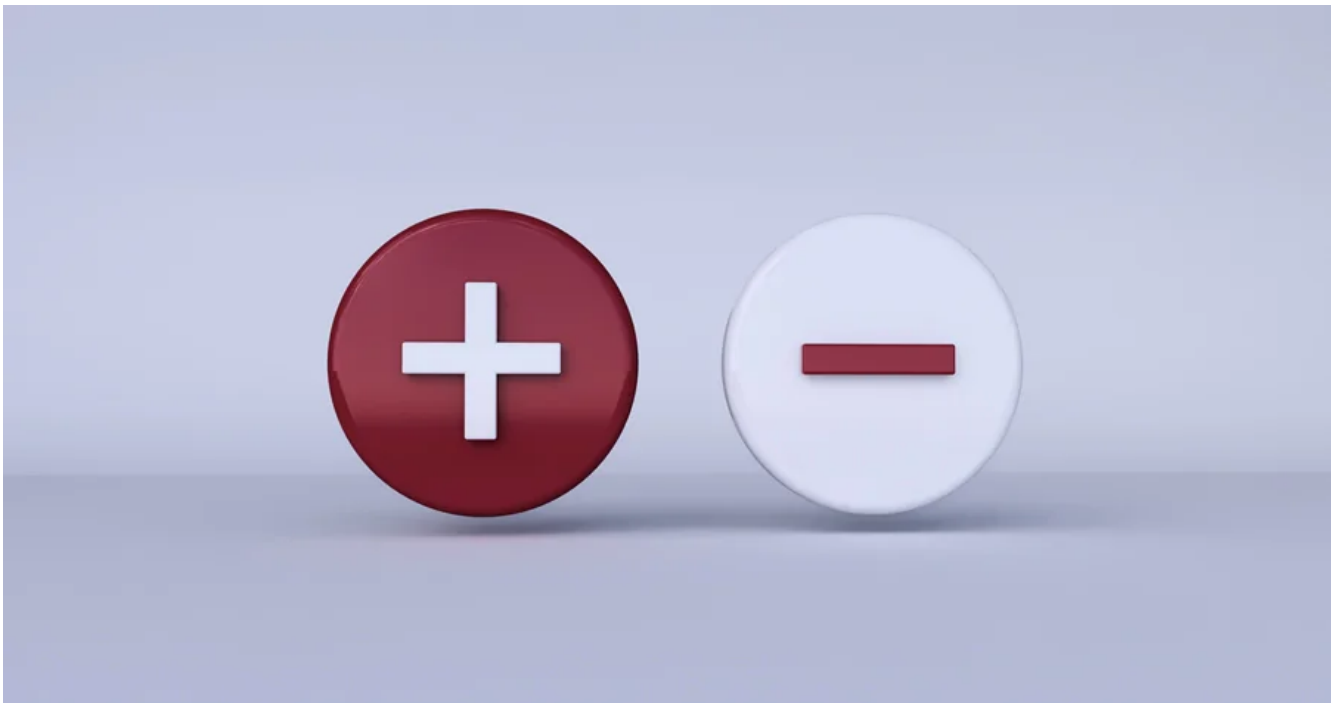


Superbonus 110% e pertinenze: la check list per il conteggio

di Cristian Angeli | 20 Aprile 2022 | Articoli Blog, Pertinenze, Superbonus

Le pertinenze rappresentano un plus o uno svantaggio nella fruizione del Superbonus? Sono semplicemente annesse all'unità oggetto di ristrutturazione oppure concorrono alla realizzazione di un plafond a parte, raddoppiando di fatto la somma disposizione per i lavori?

Sismabonus e pertinenze: le domande

Sono alcune delle domande che più spesso arrivano in redazione e a cui ha già fornito risposta l'Agenzia delle Entrate e il sottosegretario del Ministero dell'Economie e delle Finanze. Il tema è, però, ben più complesso di quel che si potrebbe pensare. Ne abbiamo parlato in modo più approfondito con Cristian Angeli, ingegnere strutturista ed esperto Sismabonus, che consiglia un approccio analitico, con una valutazione caso per caso tenendo come riferimento una vera e propria check list di requisiti da attribuire al bene di natura pertinenziale.

Pertinenze immobiliari e Superbonus: il mio punto di vista

"L'autoradio e l'autovettura. L'antenna televisiva e la casa. Cosa c'entrano? Sono esempi di beni tra i quali vi è un rapporto di pertinenzialità. Ovvero uno dei due, per reali esigenze (economiche, estetiche o funzionali), è destinato "a servizio od ornamento" (art. 817 cod. civile) del bene principale, che deve appartenere allo stesso proprietario.
Partendo da questo principio generale si possono considerare pertinenze di una abitazione anche gli immobili rientranti nelle seguenti categorie catastali:

- *C/2 (magazzini e locali di deposito, cantine)*
- *C/6 (stalle, autorimesse)*
- *C/7 (tettoie chiuse o aperte).*

Ma non sempre, solo al verificarsi di determinate condizioni.
Ai fini del 110% la corretta individuazione delle pertinenze è fondamentale, poiché esse possono risultare "moltiplicatori" del plafond di spesa derivante dal Superbonus. Oppure possono creare inutili illusioni.
Bisogna anzitutto distinguere le pertinenze connesse ai condomini da quelle connesse alle case unifamiliari:

- *le pertinenze accatastate autonomamente in un condominio (che presenta "parti comuni") concorrono a determinare la spesa massima detraibile, purché siano inglobate nello stesso fabbricato in cui si trovano gli appartamenti interessati dai lavori;*
- *per gli edifici unifamiliari asserviti da pertinenze, interne o staccate che siano, anche se singolarmente accatastate, il massimale di spesa è invece unico.*

Sulla modalità di conteggio delle pertinenze ai fini del Superbonus finalmente, dopo decine di risposte a interpelli, siamo arrivati a un punto di chiarezza. L'Agenzia delle Entrate è intervenuta sull'argomento anche la scorsa settimana, con due risposte (la num. 461 e la num. 464 del 7 luglio), che hanno ribadito come anche l'unico proprietario di più unità immobiliari non costituite in condominio, in un edificio composto ad esempio da 4 abitazioni e 4 pertinenze, può moltiplicare per 8 il limite di spesa previsto per ciascun intervento.
Resta però da capire quando una unità immobiliare può – o deve – essere considerata pertinenziale, oppure come fare per non configurarla come tale. Problema di non poco conto considerando che l'inquadramento in un modo o nell'altro si porta dietro 96.000euro di Sismabonus, oltre al resto.
Mi sono capitati vari casi. Dal classico magazzino/garage adiacente all'abitazione, al pollaio di fianco al casale di campagna, alla scuderia accanto alla villa. Sono o non sono pertinenze dell'unità abitativa principale?
L'obiettivo, in ambito di Superbonus, è cercare elementi (se esistenti) per dimostrare che il legame di pertinenzialità non sussiste, così il plafond aumenta. Nel caso degli edifici unifamiliari è molto importante poiché spesso i massimali di spesa sono troppo ristretti per coprire il reale costo dei lavori.
È un problema inverso rispetto a quello che si poneva in passato, quando si cercava di accorpare il più possibile – appunto con legami di pertinenzialità – le abitazioni ai depositi o ai garage, per ridurre le imposte.
Valutazioni da fare con molta attenzione, vista la posta (e i rischi) in gioco, facendosi assistere da un professionista qualificato. In primis da un tecnico e poi da un notaio perché è proprio negli atti di

compravendita che tutto ciò si rende esplicito.
L'art. 817 del codice civile stabilisce che "sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa". Si comprende quindi che la destinazione deve essere caratterizzata dal requisito della durevolezza, intesa nel senso che, pur non essendo necessarie la perpetuità e la permanenza, il rapporto pertinenziale non può essere nè occasionale nè temporaneo.
Inoltre un bene può essere inteso come pertinenza solo quando si è in presenza dei seguenti due presupposti:

- *oggettivo: la pertinenza deve avere un obiettivo carattere strumentale rispetto al bene principale per un migliore uso di quest'ultimo;*
- *soggettivo: deve esserci volontà del proprietario della cosa principale diretta a porre la pertinenza in un rapporto di asservimento.*

Mi rendo conto che non sono discorsi semplici. Ho messo a punto una specie di check list, sicuramente parziale, che può aiutare a comprendere se un bene immobile può essere ritenuto pertinenza di un altro. I controlli da fare sul bene "minore" sono, ad esempio, i seguenti:

- *Appartiene alle categorie catastali C2, C6 o C7?*
- *È destinato in modo durevole, effettivo e materiale a servizio o ad ornamento dell'altro bene?*
- *Ha un valore autonomo di mercato?*
- *È soggetto al pagamento dell'IMU?*
- *Può avere una potenziale autonomia funzionale e reddituale?*
- *Determina un miglior uso del bene principale?*
- *Appartiene allo stesso proprietario del bene principale?*
- *Ha dimensioni ridotte rispetto al bene principale?*
- *Esiste la volontà del proprietario di porlo in un rapporto funzionale di asservimento rispetto al bene principale?*
- *Esiste un rapporto economico-giuridico di strumentalità e complementarietà funzionale?*
- *Sono presenti nell'atto di acquisto del bene delle indicazioni relative al vincolo pertinenziale?*
- *Se si tratta di un'autorimessa, è stata realizzata grazie alla legge 122/1989?*

Torniamo quindi ai casi che ho avuto modo di trattare, con l'aiuto della check list.
Il magazzino/garage adiacente all'abitazione, alla fine non è stato inquadrato come una pertinenza dell'unità principale, presentando un accesso autonomo dalla strada che gli conferiva una propria autonomia funzionale e reddituale. Quindi è stato possibile ristrutturarlo fruendo del Sismabonus ordinario, con autonomo limite di spesa detraibile al 80% con riduzione di due classi di rischio sismico. Superbonus 110% solo per l'abitazione principale.
Anche il pollaio di fianco al casale di campagna non era inquadrabile come pertinenza in quanto, pur avendo una superficie veramente ridotta rispetto all'edificio abitativo ed essendo del tutto privo di un autonomo valore di mercato, risultava in comproprietà con un soggetto diverso. Quindi Sismabonus ordinario sul pollaio

e Super sulla casa.

Invece la scuderia accanto alla villa, nonostante le dimensioni considerevoli, non è stato possibile "sganciarla" dal fabbricato abitativo, essendo stato esplicitamente indicato nell'atto di acquisto un preciso vincolo di pertinenzialità. Pertanto in questo caso ok per il 110% su tutto, ma entro i limiti di massimale derivanti solo dall'unità abitativa principale."

https://www.cristianangeli.it/superbonus-110-e-pertinenze-la-check-list-per-il-conteggio/