

SUPERBONUS 110%: IL FISCO SU PARTI COMUNI, UNITÀ STRUTTURALE E PERTINENZE

di Cristian Angeli | 22 Luglio 2022 | Articoli Blog, Pertinenze, Superbonus

Non sono bastate 5 circolari applicative, 4 guide fiscali, 11 provvedimenti del direttore e 212 risposte ad interpello dell'Agenzia delle Entrate, per chiarire i tanti punti dubbi che a distanza di 26 mesi riguardano l'applicazione delle detrazioni fiscali del 110% (superbonus) previste dal Decreto Legge n. 34/2020 (Decreto Rilancio).

Sismabonus 110%, unità strutturale e pertinenze: la risposta del Fisco

Soprattutto le risposte, benché applicabili ai casi trattati in interpello, sono riuscite a fornire parecchi spunti per risolvere problemi di natura generale e, in altri casi, ad alimentare dubbi interpretativi. È il caso della risposta n. 375 del 13 luglio 2022 resa dall'Agenzia delle Entrate in riferimento ad un interessante caso che possiamo definire caratteristico di molti territori. Stiamo parlando di un'area cortiliva con due edifici particolari:

- il primo composto da due unità residenziali e un portico di pertinenza esclusiva dell'unità abitativa posta al piano terra, accatastato unitamente a quest'ultima e costruito in aderenza all'edificio principale a cui è strutturalmente connesso;
- il secondo con due unità accatastate C/2 (ad uso deposito) di pertinenza dell'unità abitativa posta al primo piano dell'altro edificio.

D – Nella risposta si fa riferimento prima all'unità strutturale e poi alle parti comuni, in alcuni casi confondendo il lettore. Ci spieghi meglio l'utilizzo del sismabonus su un edificio e su un aggregato.

"La risposta 375/2022 offre spunti molto importanti per capire il punto di vista dell'Agenzia delle Entrate in tema di calcolo dei massimali di spesa nel caso di edifici "complessi", ovvero composti da più unità immobiliari e da pertinenze.

Si parla infatti di un edificio plurifamiliare composto da due unità immobiliari in comproprietà, caratterizzato dalla presenza di un portico "di pertinenza esclusiva dell'unità abitativa posta al piano terra, accatastato unitamente a quest'ultima e costruito in aderenza all'edificio principale a cui è strutturalmente connesso".

Il compendio immobiliare comprende inoltre un altro edificio poco distante, costituito da "due unità accatastate C/2 (a uso deposito) di pertinenza" di una sola delle due unità residenziali che compongono l'edificio principale.

Il ragionamento che fa l'Agenzia delle Entrate per l'applicazione del Sismabonus, è semplice e lineare, pienamente condivisibile sul piano tecnico: qualora un professionista, ai sensi del DM58/2017, sia in grado di dichiarare che portico ed edificio fanno parte della medesima unità strutturale, anche il portico può essere ristrutturato (nel caso specifico consolidato mediante parziale demolizione e ricostruzione) andando ad "erodere" il plafond relativo alle parti comuni dell'edificio. Afferma infatti l'AdE che "spetterà al professionista abilitato, incaricato di effettuare l'attestazione dell'efficacia degli interventi antisismici valutare se l'intervento di demolizione e ricostruzione del portico, unitamente ad altre parti dell'edificio, rientri tra gli interventi antisismici effettuati sull'unità strutturale ammessi al Superbonus".

È evidente che, se l'unità strutturale è unica, devono necessariamente esistere parti in comunione che, in qualche modo, "legano" i due corpi. Un esempio potrebbe essere rappresentato dal muro perimetrale dell'edificio sul quale si appoggiano le travi del portico, con annesse fondazioni.

È un pò lo stesso approccio "unitario" richiesto dall'art. 16-bis, comma 1, lettera i) del DPR n. 917/1986 (TUIR), che si usa nel caso degli aggregati edilizi, nei quali si deve analizzare l'edificio nella sua interezza. Ma ogni caso va analizzato singolarmente, in quanto non è scontato che un portico e un edificio costituiscano un'unica unità strutturale. Dipende dalle reciproche dimensioni, dai pesi e dalle modalità di connessione."

D – Nel calcolo dei limiti di spesa viene preso come riferimento il bonus maturato per le parti comuni e per le parti private, oltre che la spesa ammissibile sulle pertinenze fuori sagoma. Come funziona?

"Anche in merito al "trattamento" delle pertinenze ciò che affermano le Entrate è in linea con la prassi relativa all'argomento.

L'edificio principale descritto nell'interpello risulta composto da due unità immobiliari e dal portico, che però

*è accatastato unitariamente ad una delle due unità quindi è si pertinenziale, ma non è "autonomamente accatastato". Pertanto il massimale di spesa per gli interventi sulle parti comuni, sempre nell'ipotesi che portico ed edificio siano un "tutt'uno strutturale", sarà pari a 96.000*2=192.000 euro, spendibili per ristrutturare le parti comuni e per gli interventi strettamente correlati.*

Però non dobbiamo dimenticare, e ce lo conferma questa risposta, che il massimale relativo alle parti comuni è "un di più" rispetto a quello intrinseco alle singole unità immobiliari, che ammonta ad ulteriori 96.000 euro ciascuna. Questo plafond potrà essere speso per interventi sulle parti di proprietà esclusiva di ciascuna unità immobiliare e sulle relative pertinenze, a nulla rilevando che le stesse siano collocate in un edificio diverso.

Nel caso specifico le pertinenze sono due ma il massimale spendibile su di esse, per la parziale demolizione e ricostruzione resta uno, pari a 96.000 euro, da intendersi onnicomprensivo anche degli eventuali interventi interni all'unità immobiliare residenziale dalla quale scaturisce. Afferma infatti AdE: "Relativamente alle spese sostenute per l'intervento di parziale demolizione e ricostruzione con riduzione della classe di rischio sismico di tale ultimo edificio l'Istante potrà fruire, nel rispetto di ogni altra condizione, del Superbonus calcolato su un distinto limite di spesa pari a 96.000 euro".

Ciò in quanto, citando sempre la risposta, "è possibile fruire del Superbonus anche se l'intervento antisismico riguarda solo le pertinenze di una unità abitativa (cfr. quesito 4.1.1 della circolare 30/E del 2020)".

Queste conclusioni ricalcano quanto l'Agenzia delle Entrate aveva stabilito anche con la risposta a interpello n. 806/2021 e all'interrogazione parlamentare del 18 maggio 2022, n. 5-08102."

D – A proposito dei limiti temporali, perché si dice che gli interventi sulle pertinenze di una sola unità immobiliare vanno al 2023 e non seguono le regole delle "villette" con obbligo del SAL al 30 settembre?

"Quello che comanda, in questi casi, è l'edificio principale, con le sue caratteristiche oggettive e soggettive, anche per quanto concerne l'orizzonte temporale di riferimento. Quindi, trattandosi di un edificio plurifamiliare composto da 2 a 4 unità, il Superbonus, ai sensi del comma 8-bis dell'articolo 119 del decreto Rilancio, spetta «anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, nella misura del 110 per cento per quelle sostenute entro il 31 dicembre 2023, del 70 per cento per quelle sostenute nell'anno 2024 e del 65 per cento per quelle sostenute nell'anno 2025». La disposizione si applica anche agli interventi «effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno (...) dello stesso edificio», intendendosi con tale locuzione estendere l'arco temporale di vigenza dell'agevolazione previsto nel caso degli interventi sulle parti comuni anche a quelli effettuati sulle singole unità immobiliari comprese nell'edificio.

AdE precisa poi nella risposta "Si ritiene che la disposizione si applichi altresì nel caso di interventi effettuati solo sulle pertinenze delle predette unità immobiliari a nulla rilevando che le stesse siano collocate in un edificio diverso"

D – Ing. Angeli, la lettura di questo interpello lascia tuttavia un po' perplessi. Per quale motivo l'Agenzia delle Entrate, dopo aver affermato che "pur *non essendo il detto portico parte comune del fabbricato*", consente di applicare ad esso i massimali relativi alle parti comuni?

"Questo in effetti è uno dei punti "oscuri" del testo. A mio avviso si tratta di un problema di definizioni, nulla di sostanziale. L'inciso "...pur non essendo il detto portico parte comune del fabbricato", probabilmente è da

intendersi riferito al fatto che il portico in questione è in uso esclusivo a una sola delle unità immobiliari e quindi non è da leggere in chiave di "parte comune" civilistica o strutturale, che sono quelle che servono ai fini dell'applicazione del Superbonus.
Ciò risulta abbastanza chiaro se si considera la definizione di "parte comune" contenuta nella Circolare 7/E del 2021: "la locuzione "parti comuni di edificio residenziale" deve essere considerata in senso oggettivo e non soggettivo e va riferita, dunque, alle parti comuni a più unità immobiliari e non alle parti comuni a più possessori (Circolare 11.05.1998 n. 121, paragrafo 2.6)".

https://www.cristianangeli.it/superbonus-110-il-fisco-su-parti-comuni-unita-strutturale-e-pertinenze/