Sismabonus al 110% e plurifamiliari – Limiti di spesa pertinenze – R. n.397/2021

28 Giugno 2021

In presenza di edifici plurifamiliari composti da massimo quattro unità, ciascuna funzionalmente indipendente e con accesso autonomo, possedute dallo stesso soggetto, ai fini del *SuperSismabonus* il calcolo del limite massimo di spesa segue le regole del condominio.

Pertanto, il limite di spesa per i lavori sull'intero fabbricato (96.000 euro) va moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, incluse le pertinenze.

Così si è espressa l'Agenzia delle Entrate nella **Risposta n.397 del 9 giugno 2021**, in relazione all'applicabilità del *Superbonus* al 110% per interventi antisismici su un edificio plurifamiliare, posseduto da un unico proprietario e composto da diverse unità immobiliari[1].

L'Amministrazione finanziaria, quindi, **corregge il proprio orientamento** evidenziato nella **Risposta n.231/2021** nella quale, per la **medesima fattispecie**, il **limite di spesa** veniva **riferito unitariamente all'abitazione** ed alle **relative pertinenze**.

In particolare, in relazione all'ambito applicativo del ***Sismabonus* al 110%**[2], nella Risposta n.397/2021 viene ribadito, innanzitutto, che in caso di interventi volti alla **riduzione** del **rischio sismico**, **non** vengono **richiamate le disposizioni**[3], operanti invece per l'***Ecobonus*** al **110%**, in merito agli **edifici unifamiliari** ed alle unità "**funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo**" poste in edifici **plurifamiliari.**

Ciò deriva dalla circostanza che, per gli immobili aventi tali caratteristiche, la valutazione di rischio sismico deve necessariamente interessare l'intera struttura dell'edificio, e non la singola porzione dello stesso (*cfr*. anche il parere del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici del 2 febbraio 2021 R.U. 031615)[4].

Di conseguenza, anche per gli **immobili plurifamiliari composti da unità indipendenti**, ai fini dell'accesso al ***Sismabonus* al 110% valgono** le **regole** dei "**condomini**"[5], sia per quel che riguarda l'aspetto soggettivo (con le modifiche operate dalle legge di Bilancio 2021 in caso di unico proprietario di più unità)[6], sia sotto il profilo del limite di spesa agevolabile in caso di interventi "trainanti", riguardanti l'intero edificio.

Al riguardo, in **presenza** di **unità funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo** poste all'interno di **edifici plurifamiliari**, e **dotati di pertinenze**, la **Risposta n.397/2021** chiarisce che per il ***Sismabonus*** al **110%**:

- **opera** la **nuova definizione di "condominio"**, che comprende anche l'edificio composto fino a quattro unità e posseduto da un medesimo soggetto, o in comproprietà da più persone fisiche.

In tale ipotesi, «*ai fini del computo delle unità immobiliari, le pertinenze non devono essere considerate autonomamente, anche se distintamente accatastate, tenuto conto della ratio della modifica operata con la legge di bilancio 2021*»[7].

Ciò vuole dire, in sostanza, che in un edificio composto fino ad un massimo di **quattro abitazioni**, il *Superbonus* è riconosciuto all'unico proprietario/comproprietario delle stesse a **prescindere dall'esistenza**, o meno, di **pertinenze** nel medesimo immobile;

- il **limite di spesa** agevolabile per gli interventi "**trainanti**" è costituito dal **numero** delle **unità immobiliari** di cui **l'edificio** è **composto**, **incluse** le **pertinenze**, al pari degli interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio in condominio (*cfr*. la stessa Interrogazione n.5-05839/2021).

Nel caso di specie, quindi, il limite di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare deve essere moltiplicato per le sei unità che compongono il fabbricato, a condizione che tali unità siano parte del medesimo corpo di fabbrica.

Infine, l'**Agenzia delle Entrate precisa** che, anche per gli **edifici** posseduti da un **unico proprietario**, occorre **verificare** che l'**edificio oggetto** degli **interventi** sia **residenziale** nella sua **interezza** (superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza superiore al 50%), e **conferma** l'**esclusione** dal ***Superbonus*** per le **spese relative** ad **interventi** "**trainati**" effettuati sulle **singole unità non residenziali**.

In ogni caso, anche alla luce del chiarimento fornito nella Risposta n.397/2021, si ricorda che la normativa sul *Superbonus* prevede limiti di spesa massima diversi a seconda delle caratteristiche del fabbricato e della tipologia di intervento agevolabile (con l'*Ecobonus*, ovvero il *Sismabonus* al 110%).

In merito, si riporta uno schema riepilogativo relativo ai limiti di spesa per gli interventi "trainanti" in presenza di pertinenze.

LIMITI MASSIMI DI SPESA
(interventi "trainanti")

	ECOBONUS 110%	**SISMABONUS 110%**
condominio*	*(limite di spesa per unità immobiliare)* ***x*** *(n. unità dell'edificio)* – ***pertinenze incluse*** –	*(limite di spesa per unità immobiliare)* ***x*** *(n. unità dell'edificio)* – ***pertinenze incluse*** –
unifamiliare	*limite di spesa unico* – ***pertinenze non rilevano*** –	*limite di spesa unico* – ***pertinenze non rilevano*** –

unità in plurifamiliare	*limite di spesa unico – **pertinenze non rilevano** –*	***NO*****

** Ivi compresa l'ipotesi di possesso fino a 4 unità da un unico proprietario/comproprietà*

*** Ai fini del Sismabonus al 110% non opera il concetto di unità indipendente all'interno dell'edificio plurifamiliare e si deve configurare un condominio (cfr. le R. AdE 87/2021, 168/2021, e 397/2021).*

Per completezza, sempre per quel che riguarda i **"lavori "trainanti"**, si ricorda che ai fini della **ripartizione delle spese in ambito condominiale**, l'Amministrazione finanziaria ha fornito indicazioni precise a seconda che l'edificio condominiale sia, o meno, a prevalente destinazione residenziale (*cfr*., da ultimo, la C.M. 30/E/2020).

In particolare, **nell'ipotesi in cui la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza sia superiore al 50%**, anche **il condòmino**, proprietario o detentore, **dell'unità immobiliare non residenziale potrà beneficiare** della detrazione con riferimento ai **soli lavori "trainanti"**.

Qualora, al contrario, la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza sia inferiore o uguale al 50%, il *Superbonus* sempre per lavori "trainanti" spetterà solo ai possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione. Al riguardo, si riporta lo schema seguente.

SPETTANZA SUPERBONUS PER INTERVENTI "TRAINANTI"		
	CONDOMINIO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE *(superficie complessiva delle abitazioni superiore al 50%)*	**CONDOMINIO NON A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE** *(superficie complessiva delle abitazioni inferiore o uguale al 50%)*
proprietario unità residenziale	**SI**	**SI**
proprietario unità non residenziale	**SI**	**NO**

[1] Nel caso di specie, si tratta di due abitazioni, due pertinenze ad una di esse (autorimessa – C/2 e magazzino – C/6), ed ulteriori due unità non pertinenziali adibite a magazzino/deposito (C/2).

[2] *Cfr*. l'art.119, co.4, del D.L. 34/2020, convertito, con modificazioni, nella legge 77/2020 e, da ultimo, la C.M. 30/E/2020.

[3] Il comma 4 dell'art.119 del D.L. 34/2020 convertito nella legge 77/2020 non richiama, infatti, i co.1 e 2 della medesima norma, nei quali sono individuate le caratteristiche degli edifici unifamiliari e delle singole unità poste all'interno di edifici plurifamiliari (indipendenza funzionale ed accesso autonomo).

[4] *Cfr.* anche la Risposta n.168/2021 ed *ANCE "Super Sismabonus ed asseverazione – Nuovo Allegato B – Risposta n.168/2021" – ID n. 43916 del 12 marzo 2021*.

[5] *Cfr*., in senso analogo, anche le Risposte nn.87/2021 e 168/2021.

[6] *Cfr*. l'art.119, co.9, lett.*a*, del D.L. 34/2020, convertito nella legge 77/2020, come modificato dall'art.1, co.66, lett.*n*, della legge 178/2020 – *legge di Bilancio 2021*, che consente l'applicabilità del *Superbonus* agli interventi eseguiti «*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*».

[7] *Cfr*. la Risposta all'Interrogazione parlamentare in Commissione Finanze n.5-05839 del 29 aprile 2021, presentata dall'On.le Fragomeli.

45325-Risposta n_397 del 9 giugno 2021.pdfApri