



RISPOSTA ALL'ISTANZA DI INTERPELLO N.15 DEL 7 GENNAIO 2021 – SUPERBONUS, PER LA DETRAZIONE CONTA LA TIPOLOGIA DI IMMOBILI A INIZIO LAVORI

Posted on 18 Gennaio 2021



Category: [Sportello Ecosismabonus](#)

Tags: [frazionamento](#), [superbonus](#)

In caso di interventi di frazionamento o di accorpamento di più unità abitative, per l'individuazione del limite di spesa vanno considerate le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori.

Tale principio, già applicato per gli interventi di efficientamento energetico e di ristrutturazione edilizia ammessi ad incentivo, **vale anche per il Superbonus.**

A precisarlo è la **Risposta n.15 del 7 gennaio 2021** fornita dall'Agenzia delle Entrate.

In particolare l'AdE precisa che nel caso in esame l'istante non può accedere al Superbonus *poiché l'attuale configurazione dell'immobile di proprietà dello stesso non appare riconducibile né al concetto di condominio, chiarito dal paragrafo 1.1 della circolare n. 24/2020, secondo la quale il Superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti, né a quello di edificio residenziale unifamiliare o di unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti, ossia dotate di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva. Non conta che al termine dei lavori sarà possibile individuare due unità indipendenti e con accessi separati su cortili di proprietà.*

Il caso in esame riguardava interventi edilizi su un immobile composto attualmente da tre unità immobiliari disposte su due piani, con stesso proprietario e con ingresso comune. Con gli interventi di ristrutturazione si sarebbe proceduto alla fusione di due unità immobiliari, nella costruzione di una seconda scala, separazione degli accessi e frazionamento del giardino; quindi alla costituzione di due unità immobiliari accostate, completamente indipendenti e con accessi autonomi su giardini di proprietà, da adibire rispettivamente a prima e seconda casa dell'istante, con passaggio, per l'efficientamento energetico, dalla classe G alla classe A-A2.

Nota Bene: l'Agenzia delle Entrate con questa risposta non risulta essere in linea con le modifiche introdotte all'art. 119 del Decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. Decreto Rilancio) dalla legge 30 dicembre 2020, n. 178 (c.d. Legge di Bilancio 2021).

Tra le tante modifiche inserite dalla Legge di Bilancio 2021, si segnala infatti quella che riguarda l'art. 119, comma 9, lettera a) che nella nuova versione prevede che il superbonus si applichi agli interventi effettuati *"dai condomini e 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**".*

Diversamente dalla situazione ante Legge di Bilancio 2021, adesso la detrazione fiscale del 110% è infatti stata estesa anche a gli edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche.

