



# RISPOSTA ALL'ISTANZA DI INTERPELLO N.16 DEL 7 GENNAIO 2021 – SUPERBONUS: UNITÀ IMMOBILIARE FUNZIONALMENTE INDIPENDENTE E CON ACCESSO AUTONOMO DALL'ESTERNO

*Posted on 18 Gennaio 2021*



---

Category: [Sportello Ecosismabonus](#)

Tag: [superbonus](#)

Con la **Risposta n. 16 del 7 gennaio 2021** l'Agenzia delle Entrate conferma l'accesso al Superbonus 110%, in presenza di tutti i requisiti richiesti dalla norma, nel caso di interventi sull'unità immobiliare funzionalmente indipendente e con accesso autonomo dall'esterno, e che costituisce un "corpo" residenziale di un edificio, affiancato a un altro "corpo" ad uso abitativo concesso in uso a terzi.

Si specifica altresì che chi detiene un'unità immobiliare in base a un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, può beneficiare del Superbonus, indipendentemente dal fatto che il proprietario dell'immobile ne abbia o meno frutto.

Il dubbio è sollevato dal proprietario di un edificio composto da due "corpi" affiancati, di cui uno ospita l'unità immobiliare residenziale, sulla quale l'istante vuole effettuare interventi di risparmio energetico, mentre l'altro corpo accoglie due unità immobiliari ad uso abitativo, su due livelli al piano terra e al piano primo, concesse in uso a terzi, che vorrebbero eseguire gli stessi interventi. Le tre unità residenziali, funzionalmente indipendenti e con accessi tramite portoncini blindati autonomi, sono tutti rivolti sull'ambito esterno comune, dal quale si accede alla strada tramite un cancello pedonale e due carrai.

L'Agenzia ritiene che l'unità immobiliare funzionalmente indipendente e con accesso autonomo dall'esterno può accedere al Superbonus, in presenza di tutti gli altri requisiti previsti. In particolare, la circolare n. 24/2020 ha chiarito che le *«unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari» vanno individuate verificando la contestuale sussistenza del requisito della «indipendenza funzionale» e dell'«accesso autonomo dall'esterno»*, non rilevando che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio.

In relazione all'immobile locato o in comodato, l'Agenzia, con risposta a una Faq inserita nella sezione aree tematiche sul Superbonus presente sul sito istituzionale, ha infatti chiarito che chi detiene l'unità immobiliare in base a un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, può beneficiare del Superbonus, a prescindere dal fatto che il proprietario dell'immobile abbia o meno frutto dello sconto per interventi effettuati su altre due unità immobiliari.

