

RISPOSTA ALL'ISTANZA DI INTERPELLO N.397 DEL 9 GIUGNO 2021 - SISMABONUS AL 110% E PLURIFAMILIARI – LIMITI DI SPESA PERTINENZE

Posted on 25 Giugno 2021

Category: Sportello Ecosismabonus

Tags: pertinenze, sismabonus

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.
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%**, nella Risposta n.397/2021 viene ribadito, innanzitutto, che in caso di interventi volti alla **riduzione** del **rischio sismico**, **non** vengono **richiamate le disposizioni**, 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).
Di conseguenza, anche per gli **immobili plurifamiliari composti da unità indipendenti**, ai fini dell'accesso al ***Sismabonus* al 110% valgono** le **regole** dei "**condomini**", 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), 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*».
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 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**