

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Normativa e prassi

## Superbonus, per immobili accorpati conta la situazione a inizio lavori

7 Gennaio 2021

Concessa la maxi-detrazione fiscale all'unità residenziale funzionalmente indipendente e con accesso autonomo dall'esterno, posta in un edificio e affiancata a un altro "corpo" locato



Con due distinte risposte del 7 gennaio 2021 a istanze di interpello l'Agenzia fornisce ulteriori chiarimenti sulla fruizione del *Superbonus* 110%, in relazione a unità immobiliare funzionalmente indipendente e con accesso autonomo dall'esterno. In particolare, la **risposta n. 15/2021** chiarisce che in caso di accorpamento di più unità abitative va considerata la situazione esistente all'inizio

degli interventi edilizi e non quella risultante alla fine dei lavori ai fini dell'applicazione delle detrazioni: non importa che al termine dei lavori sarà possibile individuare due unità indipendenti e con accessi separati su cortili di proprietà. Con la **risposta n. 16/2021** si conferma l'accesso alla *maxi-agevolazione*, in presenza di tutti i requisiti richiesti dalla norma, per interventi sull'unità immobiliare funzionalmente indipendente e con accesso autonomo dall'esterno, che costituisce un "corpo" residenziale di un edificio, affiancato a un altro "corpo" ad uso abitativo concesso in uso a terzi. Inoltre, anche chi detiene un'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 fruito dello sconto.

### Risposta n. 15/2021

L'istante intende effettuare interventi edilizi su un immobile composto attualmente da tre unità

disposte su due piani, con stesso proprietario e con ingresso comune. La ristrutturazione, che consiste, tra l'altro, nella fusione di due unità immobiliari, nella costruzione di una seconda scala, separazione degli accessi e frazionamento del giardino, porterebbe 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 tipologia bifamiliare non in condominio, con passaggio, per l'efficientamento energetico, dalla classe G alla classe A-A2.

L'Agenzia precisa che, con riferimento alle detrazioni per le spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio e per interventi di risparmio energetico, nel caso in cui tali operazioni comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, 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.

Pertanto, in caso di accorpamento di più unità abitative, va valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante dagli stessi ai fini dell'applicazione delle detrazioni. Stesso discorso anche per il *Superbonus*. L'istante non può accedere al beneficio, 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.

Comunque l'istante, ricorda l'Agenzia, potrà fruire delle detrazioni ordinarie per gli interventi di riqualificazione energetica o di recupero del patrimonio edilizio, attualmente disciplinate dagli articoli 14 e 16 del DL n. 63/2013, in presenza dei requisiti necessari e a condizione che vengano effettuati tutti gli adempimenti richiesti.

### **Risposta n. 16/2021**

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, poi, 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 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 fruito dello sconto per interventi effettuati su altre due unità immobiliari.

di

**r.fo.**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/superbonus-immobili-accorpati-conta-situazione-inizio-lavori>