

Normativa e prassi

Interventi antisismici: 110% ai soli immobili residenziali e pertinenze

9 Aprile 2021

Gli altri due locali deposito/magazzino, che fanno parte dello stesso fabbricato ma con “natura” diversa delle unità abitative, possono beneficiare delle altre disposizioni agevolative previste dal DI n. 63/2013



L'istante che intende realizzare interventi di miglioramento sismico, con consolidamento e/o rifacimento della copertura, dei solai, sottofondazioni e rinforzi sulle murature, su sei unità immobiliari di sua proprietà (due unità abitative e relative pertinenze e due unità immobiliari ad uso deposito non costituenti pertinenze di unità abitative), funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo

sull'esterno, che sono parte di un unico fabbricato, può accedere al *Superbonus* con riferimento alle sole quattro unità immobiliari residenziali e relative pertinenze, per un ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione pari a 96mila, riferito al singolo immobile e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente. Questo il chiarimento contenuto nella **risposta n. 231** del 9 aprile 2021 dell'Agencia delle entrate.

L'istante è una cittadina italiana, residente all'estero, unica proprietaria di un fabbricato composto di sei unità immobiliari, autonomamente accatastate, funzionalmente indipendenti e con un almeno accesso autonomo sull'esterno, di cui: due appartamenti (uno in classe A/3, uno in classe A/4), un locale ad uso autorimessa (classe C/6), tre locali ad uso magazzino/deposito (classe C/2). Dalla documentazione integrativa la contribuente fa sapere che l'autorimessa (classe C/6) e il

locale deposito (classe C/2) costituiscono pertinenze dell'unità abitativa A/3 e le altre due unità immobiliari destinate a locale deposito/magazzino (classe C/2) non costituiscono pertinenze di nessuna delle due unità abitative presenti, né risulta esistere su di esse alcuna servitù degli immobili.

La contribuente, afferma l'Agenzia, può accedere al *Superbonus* con riferimento alle sole unità immobiliari ad uso residenziale e relative pertinenze, con un ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione pari a 96mila, riferito al singolo immobile e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla normativa e nel presupposto che le unità immobiliari su cui effettuare gli interventi siano funzionalmente indipendenti.

Al riguardo, l'Agenzia ricorda che il comma 1-bis dell'articolo 119 del DL "Rilancio", così come modificato dall'articolo 1, comma 66, lettera b), della legge di bilancio 2021 prevede che *"un'unità immobiliare può ritenersi "funzionalmente indipendente" qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale"* e dispone che *"per "accesso autonomo dall'esterno" si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva"*.

In sostanza, per i lavori di intervento sismico, l'istante può fruire del *Superbonus*, con limite massimo pari a 96mila euro, autonomo e distinto per le 4 unità immobiliari, di cui:

1. unità abitativa A/4
2. unità abitativa A/3, considerando unitariamente anche le due unità immobiliari pertinenziali.

Riguardo le spese sostenute per i due locali deposito/magazzino (classe C/2) che non costituiscono pertinenze delle unità abitative, essendo unità immobiliari non residenziali non possono fruire del *Superbonus* ma possono beneficiare delle disposizioni agevolative previste dall'articolo 16 del decreto legge n. 63/2013 (cfr. circolare n. 19/2020).

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/interventi-antisismici-110-ai-soli-immobili-residenziali-e>