

Superbonus – Interventi antisismici su edifici plurifamiliari – R. 87/E/2021

12 Febbraio 2021

Ai fini del *Sismabonus* al 110% non opera la definizione di “*unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con accessi autonomi*” stabilita, invece, ai soli fini dell’*Ecobonus* al 110%.

Per l’applicabilità del bonus potenziato per gli interventi antisismici su “*unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con accessi autonomi*” occorre verificare la presenza di un condominio, nel senso precisato dalla normativa sui *Superbonus*.

Questo il contenuto della **Risposta n.87/E/2021 dell’8 febbraio 2021**, con la quale l’Agenzia delle Entrate torna sul tema dei *Superbonus*.

Si precisa che **tale pronuncia è riferita all’applicabilità dei *Superbonus* in base alla disciplina vigente al 31 dicembre 2020, e non tiene conto delle modifiche intervenute con la legge di Bilancio 2021 (legge 178/2020), che hanno modificato in parte la nozione di “condominio” ai fini dei citati benefici.**

Nel caso di specie, l’istante è l’intero proprietario di un fabbricato cielo-terra composto da due unità funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo dall’esterno, accatastate nella categoria C/2 (come “*deposito*”), che a seguito dell’intervento di miglioramento antisismico diverranno a destinazione residenziale, come indicato anche nel titolo urbanistico abilitativo dei lavori. Viene chiesto all’Agenzia delle Entrate se i lavori, che includono anche l’installazione di un impianto fotovoltaico, siano ammissibili al *Superbonus*.

Al riguardo, l’Agenzia delle Entrate, nella **Risposta n.87/E/2021** chiarisce che la disciplina

del *Sismabonus* al 110%^[1] non fa riferimento, a differenza dell’*Ecobonus* potenziato, alle «*unità immobiliari situate all’interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall’esterno*»^[2].

Ciò comporta che anche in presenza di unità immobiliari “indipendenti” ed “autonome” che fanno parte di fabbricati plurifamiliari, l’applicabilità del beneficio per i lavori antisismici è condizionata dalla presenza di «*parti comuni di edifici residenziali in “condominio”*».

Tuttavia, tale indicazione dell’Agenzia delle Entrate va necessariamente coordinata con le specifiche regole relative al numero di proprietari del fabbricato, introdotte a partire dal 2021.

In particolare, secondo la disciplina vigente fino al 31 dicembre 2020, anche in caso di interventi antisismici eseguiti su edifici plurifamiliari occorre verificare, ai fini dell’applicabilità del *Superbonus*, l’esistenza di una pluralità di proprietari, in modo che fosse costituito un “condominio” in senso civilistico^[3].

Invece, con **la modifica apportata dalla legge di Bilancio 2021 (legge 178/2020), dal 1° gennaio 2021**, per i **medesimi interventi eseguiti su edifici plurifamiliari**, i **Superbonus** spettano, oltre al caso in cui siano presenti diversi proprietari, **anche nell’ipotesi in cui tali edifici siano composti da due a quattro unità distintamente accatastate, e siano posseduti da un unico proprietario, persona fisica**, ovvero in comproprietà^[4].

Di conseguenza, **in linea generale ed alla luce della citata modifica, il Sismabonus al 110% spetta, come intervento “trainante”, per gli interventi eseguiti nel 2021 e fino al 30 giugno 2022^[5]:**

- sulle **parti comuni di edifici residenziali in condominio con diversi proprietari;**
- sulle **parti comuni di edifici composti fino a quattro unità, di proprietà di un unico soggetto, o in comproprietà;**
- sugli **edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze.**

L’Agenzia conferma, inoltre, che anche gli interventi antisismici agevolati con il *Sismabonus* consentono l’accesso al *Bonus mobili* con limite di spesa da calcolarsi in base al numero delle unità immobiliari facenti parte dell’edificio^[6].

[1] ___ Art.119, co.4, del D.L. 34/2020, convertito con modificazioni, nella legge 77/2020.

[2] ___ Tale indicazione è contenuta, invece, nell’art.119, co.1, lett.c, del citato D.L. 34/2020, in relazione

alla disciplina dell'*Ecobonus* al 110%.

[3]
___ Nel caso di specie, ed in base alla disciplina previgente, l'intervento sulle parti comuni e strutturali (fondazioni, solai, muri perimetrali dell'edificio) alle due unità immobiliari funzionalmente autonome di proprietà di un unico soggetto non poteva essere agevolabile con il *Sismabonus* al 110%. Sempre sulla base di tali considerazioni, nel caso di specie veniva negata anche l'applicabilità del *Superbonus* per l'installazione dell'impianto fotovoltaico, come intervento "trainato", e si ammetteva l'applicabilità dell'*Ecobonus* e del *Sismabonus* ordinari, ivi compreso il *bonus mobili*.

[4]
___ Cfr. art.119, co.9, lett.a, del D.L. 34/2020, convertito, con modifiche, nella legge 77/2020, introdotto dall'art.1, co.66, della legge 178/2020 - Cfr. ANCE "Legge di Bilancio 2021 - Misure fiscali d'interesse" - [ID n. 43194](#) del 20 gennaio 2021.

[5]
___ Ovvero fino al 31 dicembre 2022, nell'ipotesi in cui, alla data del 30 giugno 2022, sia stato completato almeno il 60% dell'intervento complessivo - art.119, co.8-bis, del medesimo D.L. 34/2020.

[6]
___ Nella Risposta n.87/E/2021 non si tiene conto dell'aumento, da 10.000 euro, a 16.000 euro del limite di spesa agevolabile ai fini di tale beneficio (cfr. art.16, co.2, del D.L. 63/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 90/2013).

[43526-Risposta n_87_E_2021 dell 8 febbraio 2021.pdf](#)[Apri](#)