

Sismabonus al 110% e plurifamiliari – Limiti di spesa pertinenze – R. n.397/2021

24 Giugno 2021

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^[1].

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 **referito unitariamente all'abitazione** ed alle **relative pertinenze**.

In particolare, in relazione all'ambito applicativo del **Sismabonus al 110%**^[2], nella Risposta n.397/2021 viene ribadito, innanzitutto, che in caso di interventi volti alla **riduzione del rischio sismico**, **non** vengono **richiamate le disposizioni**^[3],

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)^[4].

Di conseguenza, anche per gli **immobili plurifamiliari composti da unità indipendenti**, ai fini dell'accesso al **Sismabonus al 110%** valgono le **regole** dei **"condomini"**^[5], sia per quel che riguarda l'aspetto soggettivo (con le modifiche operate dalla legge di Bilancio 2021 in caso di unico proprietario di più unità)^[6], 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* ^[7] *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**, **includere** 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 MASSIMI DI SPESA (interventi “trainanti”)

ECOBONUS 110%

SISMABONUS 110%

condominio*	(limite di spesa per unità immobiliare) $\times$ (n. unità dell'edificio) - pertinenze incluse -	(limite di spesa per unità immobiliare) $\times$ (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 **solli 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

[1]
___ Nel caso di specie, si tratta di due abitazioni, due pertinenze ad una di esse (autorimessa - C/2 e magazzino - C/6), ed ulteriori due unità non pertinenziali adibite a magazzino/deposito (C/2).

[2]
___ Cfr. l'art.119, co.4, del D.L. 34/2020, convertito, con modificazioni, nella legge 77/2020 e, da ultimo, la C.M. 30/E/2020.

[3]
___ Il comma 4 dell'art.119 del D.L. 34/2020 convertito nella legge 77/2020 non richiama, infatti, i co.1 e 2 della medesima norma, nei quali sono individuate le caratteristiche degli edifici unifamiliari e delle singole unità poste all'interno di edifici plurifamiliari (indipendenza funzionale ed accesso autonomo).

[4]
___ Cfr. anche la Risposta n.168/2021 ed ANCE *"Super Sismabonus ed asseverazione - Nuovo Allegato B - Risposta n.168/2021"* - [ID n. 43916](#) del 12 marzo 2021.

[5]
___ Cfr., in senso analogo, anche le Risposte nn.87/2021 e 168/2021.

[6]
___ Cfr. l'art.119, co.9, lett.a, del D.L. 34/2020, convertito nella legge 77/2020, come modificato dall'art.1, co.66, lett.n, della legge 178/2020 - *legge di Bilancio 2021*, che consente l'applicabilità del *Superbonus* agli interventi eseguiti *«dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche»*.

[7]
___ Cfr. la Risposta all'Interrogazione parlamentare in Commissione Finanze n.5-05839 del 29 aprile 2021, presentata dall'On.le Fragomeli.