

Superbonus - La risposta del Mineconomia sull'accesso all'abitazione

Così la risposta del Mineconomia a un'interrogazione parlamentare sul superbonus

Casa autonoma, basta l'accesso

Per il 110% non conta che l'area sia proprietà esclusiva

DI FABRIZIO G. POGGGIANI

Si deve ritenere autonomo, ai fini della fruizione della detrazione maggiorata del 110%, anche l'accesso da terreni di utilizzo comune, ma non esclusivo, non essendo rilevante che il terreno sia di proprietà esclusiva del possessore dell'unità immobiliare.

Questo il chiarimento fornito dal Mef in risposta all'interrogazione parlamentare dello scorso 30 settembre (n. 5-04686) ed avente a oggetto la richiesta di chiarimenti sull'applicazione della detrazione fiscale maggiorata del 110%, di cui all'art. 119 del dl 34/2020, come convertito nella legge 77/2021 (si veda *ItaliaOggi* dell'1 ottobre scorso).

Per gli interventi di riqualificazione energetica «trainanti» le disposizioni appena richiamate trattano due tipologie gli edifici ovvero, da una parte, quelli composti da più unità immobiliari, prive di accessi autonomi (in genere quelli condominiali), e dall'al-

tra le unità immobiliari «funzionalmente indipendenti» e dotate di uno o più «accessi autonomi».

Queste ultime unità immobiliari possono essere inserite sia in immobili unifamiliari ovvero caratterizzati dalla presenza, nel detto edificio, di una sola unità immobiliare a destinazione abitativa, sia in edifici plurifamiliari, ovvero caratterizzati dalla presenza, sempre nel medesimo edificio, di due o più unità immobiliari a destinazione abitativa; beneficiano della detrazione maggiorata del 110% anche le unità immobiliari indipendenti e autonome inserite negli edifici plurifamiliari.

La norma non fornisce puntualmente le definizioni appena indicate («funzionalmente indipendente» e «accesso autonomo»), con la conseguenza che l'Agenzia delle entrate, con il recente

documento di prassi (circ. 24/E/2020 § 2 - ambito oggettivo) ha precisato che una unità immobiliare può ritenersi funzionalmente indipendente qualora sia dotata

di un accesso indipendente che lo stesso presuppone che «l'unità immobiliare disponga di 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 giardino di proprietà esclusiva»; peraltro, continua l'Agenzia, le due condizioni devono essere «contestualmente» presenti, a nulla rilevando che l'edificio plurifamiliare, di cui dette unità fanno parte, sia costituito o meno in condominio.

Quindi, dalla combinata lettura della norma (art. 119) e della circolare (24/E/2020), appare naturale pensare che l'unità immobiliare con accesso sul corridoio condominiale, alla stessa stregua dell'unità immobiliare che transita da una corte comune e, quindi, con corte non esclusiva, restino fuori dalla possibile fruizione del



superbonus.

Peraltro, era già stato accertato (Agenzia delle entrate, risoluzione 167/E/2020 § 2) che l'eventuale presenza di altre unità immobiliari, distintamente accatastate, aventi natura di pertinenza, rispetto all'unica unità immobiliare destinata a abitazione di un singolo nucleo familiare, non perdeva la propria qualificazione di unità immobiliare «unifamiliare».

In aggiunta, il decreto «Requisiti» (dm 6/08/2020), alla lettera i), comma 3 dell'art. 1 ha stabilito che l'indipendenza funzionale dell'unità immobiliare sussiste soltanto se la stessa è «dotata 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 (ad uso autonomo esclusivo)» e che la disponibilità di uno o più accessi autonomi dall'esterno presuppone che l'unità immobiliare «disponga di 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 giardino di proprietà esclusiva».

Nella risposta all'interrogazione richiamata in apertura, invece, il ministero dell'economia e delle finanze ha precisato, visto che la norma e la circolare (24/E/2020) non pongono limitazioni in merito alla proprietà pubblica o privata di accesso alla strada e, quindi, che può ritenersi autonomo anche l'accesso indipendente «non comune» con altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso da aree (quali strada, cortile o giardino) comuni e condivise con altri edifici unifamiliari, non essendo rilevante che il suddetto accesso avvenga attraverso un'area di proprietà esclusiva del possessore dell'unità immobiliare oggetto degli interventi agevolati; la detta affermazione, però, appare in netto contrasto con i contenuti del richiamato dm 6/08/2020 («Requisiti») dove si dispone che il cancello o il portone di ingresso «autonomo» dell'unità immobiliare deve consentire l'accesso «dalla strada» oppure «da cortile o giardino di proprietà esclusiva».

—© Riproduzione riservata—

