

IL MIO 110% RISPONDE

Ai fini del credito unità abitative poste nello stesso edificio

IMMÒBILI COLLABENTI E PERTINENZIALITÀ

Quesito

Due unità immobiliari classificate F/2, composte da piano terra e primo piano, distintamente accatastate, sono poste in comproprietà di due fratelli mentre la madre gode del diritto di usufrutto. Originariamente erano adibite ad abitazione. Si trovano in un cortile comune, distanziate da una porzione di terreno che permette l'accesso alle rispettive singole unità immobiliari. Non hanno accesso autonomo dalla strada ma, vi è un solo e unico ingresso dalla strada che porta al cortile in comune e da qui a ciascuna dei due ingressi, separati. Accanto alle due unità in precedenza descritte, vi sono altre sei unità, tutte classificate F/2 e adibite, in precedenza, a legnaia, ricovero attrezzi ecc. I proprietari/titolari del diritto di usufrutto sono gli stessi di cui alle prime due unità immobiliari. Ci troviamo nell'ipotesi di immobili con unico proprietario. Secondo le modifiche intervenute nella legge di bilancio 2021, per gli edifici da due a quattro immobili è possibile fare interventi sismabonus, non considerando le pertinenze, secondo quanto chiarito dal Mef il 29/4/2021 in audizione Commissione finanze e dalla risposta ad interpello 242 del 13/4/2021. Per l'accesso al superbonus 110% (sismabonus), consolidamento statico degli immobili mentre, per le opere all'interno dei singoli

immobili gli interventi consentiti sono su massimo due.

Studio G.L.

Risposta

La legge di Bilancio 2021 ha modificato l'art. 119, comma 9, lett. a), del Rilancio, estendendo le agevolazioni da Superbonus anche agli interventi effettuati 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 distin-

emerge dal chiaro tenore letterale della disposizione richiamata, la fattispecie si riferisce a quegli edifici che presentano una pluralità di immobili, assimilabili ai condomini in quanto presentato «parti in comune» a più unità abitative che possono essere interessate da interventi agevolabili. La fattispecie rappresentata dal Lettore non sembra, invece, avere le caratteristiche descritte dalla norma richiamata posto che le unità abitative non sono poste all'interno di un unico edificio. Per quanto riguarda la possibilità di individuare un vincolo pertinenziale tra una unità classificata come F/2, originariamente destinata ad abitazione, e altra unità parimenti classificata come F/2 si evidenzia che per la costituzione del vincolo pertinenziale sono necessari un elemento oggettivo, consistente nella materiale destinazione del bene accessorio in una relazione di complementarità con quello principale, e un elemento soggettivo, consistente nella effettiva volontà, del titolare del diritto di proprietà, o di altro diritto reale sui beni collegati, di destinazione della res al servizio o all'ornamento del bene principale. Ai fini fiscali, è necessario che questo vincolo sia formalmente costituito. Tuttavia, l'attuale iscrizione in catasto delle unità immobiliari (F/2) sembra incompatibile con la costituzione di un vincolo pertinenziale.

voltaici ecc.) possono riguardare anche le pertinenze o devono essere effettuati necessariamente sull'immobile oggetto dell'intervento trainante?

D.N.

Risposta

Conformemente alla prassi dell'agenzia delle entrate è possibile affermare che le agevolazioni superbonus 110%, di cui all'art. 119 del dl Rilancio spettano per interventi (trainanti e trainati) effettuati su edifici residenziali esistenti e relative pertinenze. Per pertinenza si intende l'unità immobiliare destinata, in modo durevole, a servizio di un'altra unità immobiliare principale. Come chiarito dal Mef in una Fqg pubblicata sul proprio sito istituzionale, in ambito superbonus 110% per la definizione di pertinenza vale quella fiscale ossia quella secondo cui sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente ad una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6, C/7 che siano destinate a servizio della casa di abitazione. Come chiarito nelle circolari n. 24/E e 30/E del 2020 un intervento può essere eseguito anche su una pertinenza e beneficiare del superbonus indipendentemente dalla circostanza che l'intervento interessi anche il relativo edificio residenziale principale.

risposte a cura di Loconte & Partners

© Riproduzione riservata

I quesiti possono essere inviati a superbonus@italiaoggi.it



tamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche. La ratio della modifica, come chiarito dall'agenzia delle entrate, è quella di equiparare rispetto alla fruizione dell'agevolazione in commento, gli edifici con unico proprietario composti da un numero massimo di quattro unità immobiliari a quelli in condominio. Quindi, come

TRAINATI ANCHE SOLO SULLE PERTINENZE

Quesito

Ai fini dell'agevolazione i lavori trainati (ad esempio sostituzione infissi, installazione pannelli foto-

