

**Superbonus 110%**  
Come utilizzare  
le pertinenze  
per massimizzare  
i benefici fiscali

— Servizi a pag. 37

# Corsa per accatastare le pertinenze della casa e moltiplicare i bonus

**Il calcolo.** Il limite di spesa si allarga nell'ambito dei condomini e negli edifici da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate

**Giorgio Gavelli**

**N**ell'ambito dei complessi meccanismi di calcolo dei massimali di spesa legati al Superbonus (senza dimenticare le agevolazioni "minori" in scadenza a fine anno, salvo proroga), le pertinenze giocano un ruolo differente a seconda della tipologia di edificio su cui si interviene.

Infatti, nonostante le detrazioni siano attribuite dal legislatore "per unità immobiliare", fin dai tempi del 36% di bonus ristrutturazione l'Agenzia ha affermato che "l'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente" (così anche la circolare 24/E/2020). Quindi, prescindendo dalla opinabile risposta ad interpello n. 568/2021 (peraltro già eliminata dal sito delle Entrate), l'unità principale assorbe, ai fini dei limiti di spesa, tutte le pertinenze, ma questo accade solamente:

- per gli edifici unifamiliari (singola villetta);
- per le unità immobiliari situata all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno (loft condominiali o villette a schiere dotate dei requisiti richiesti dal comma 1-bis dell'articolo 119 del Dl 34/2020).

## Condomini e palazzine

Così non è, invece, nei contesti plurifamiliari non indipendenti/autonomi. Nell'ambito dei condomini e negli edifici da due a quattro unità

immobiliari, distintamente accatastate, con unico proprietario (o comproprietà uniforme) vige la diversa regola che il limite di spesa - per gli interventi riguardanti le parti comuni - viene moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, pertinenze comprese, anche se non servite dall'impianto termico (ecobonus), a patto che si trovino nello stesso corpo di fabbrica.

Questo effetto "moltiplicativo" è particolarmente gradito, al punto che, in questi edifici, ed in particolare nei cosiddetti "condomini minimi", si assiste in questi mesi all'iscrizione in catasto di pertinenze (fino ad ora catastalmente incorporate nell'unità immobiliare principale) prima di iniziare i lavori meritevoli di agevolazione.

Operazione perfettamente legittima (ovviamente applicando le regole catastali), anche in considerazione che, nel corso di Telefisco dello scorso mese di giugno, le Entrate hanno affermato che «in assenza di una espressa previsione normativa al riguardo» si ritiene che «l'unico proprietario di un edificio possa frazionarlo prima dell'inizio dei lavori, in più unità immobiliari distintamente accatastate». Peraltro, va ricordato che nel calcolo delle unità «da due a quattro» previste per questi edifici ai fini del 110%, le pertinenze non vanno considerate (tra le altre, si veda la risposta n. 608/2021).

## La prevalenza abitativa

In contesti plurifamiliari, occorre anche considerare se vi è prevalenza di superficie residenziale o meno. Infatti, se tale prevalenza sussiste, hanno diritto alla detrazione per la pertinente quota di lavori re-

alizzati sulle parti comuni anche il proprietario/detentore di unità immobiliari non residenziali (es. uffici o negozi) o delle unità immobiliari "di lusso" (accatastate A/1, A/8 e A/9), senza che ciò li autorizzi a sfruttare la detrazione per i lavori "trainati" sulle singole unità immobiliari.

Qualora, invece, la prevalenza a livello di superficie sia "non residenziale", la detrazione è ammessa solo per le spese realizzate sulle parti comuni per la quota di pertinenza dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nell'edificio, e solo su tali unità immobiliari (se diverse da A/1, A/8 e A/9) potranno essere agevolati i lavori "trainati".

In quest'ambito, è stata recentemente diffusa la risposta ad interpello n. 904-2305/2021 della Dre Lombardia che ha confermato che la superficie delle pertinenze fa "cumulo" con l'unità immobiliare a cui sono asservite, per cui cantine e garage degli immobili abitativi si contano come superfici abitative. Del resto, che la pertinenza segua lo stesso "destino" dell'abitazione principale, è un principio presente all'articolo 818 cod. civ. e, sotto l'aspetto fiscale, più volte ribadito dalle Entrate; proprio ai fini delle imposte dirette si applica con riferimento alle plusvalenze che costituiscono reddito diverso ai sensi dell'articolo 67, comma 1, del Tuir.

La risposta della Dre Lombardia fa riferimento alla "superficie catastale" delle unità immobiliari come parametro di riferimento, senza considerare altre modalità di calcolo quali la "superficie reale" o il calcolo millesimale. Sul tema sarebbe opportuno un chiarimento specifico.

® RIPRODUZIONE RISERVATA



**L'APPUNTAMENTO**

Proseguono gli approfondimenti che due volte alla settimana (il martedì e il venerdì) saranno dedicati ad analizzare casi concreti legati al superbonus

**NT+FISCO**

**Speciale 110%: tutti gli ultimi chiarimenti del fisco**

Le novità in materia di superbonus  
[ntplusfisco.ilssole24ore.com](http://ntplusfisco.ilssole24ore.com)

