



Lunedì 12/07/2021

Superbonus: pertinenze escluse dal calcolo delle unità immobiliari agevolabili

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

Il proprietario di un fabbricato composto da due unità abitative e da tre pertinenze e che intende effettuare interventi sull'edificio usufruendo del regime agevolato previsto dall'articolo 119 del decreto legge del 19 maggio 2020, n. 34 chiede all'Agenzia Entrate se, ai fini del Superbonus, le unità pertinenziali vadano incluse nel calcolo del numero delle unità immobiliari di cui all'ultima versione del comma 9 lettera a) dell'articolo 119 del decreto legge del 19 maggio 2020, n. 34, o se il limite delle quattro unità distintamente accatastate dell'edificio di unico proprietario debba intendersi riferito alle sole unità abitative.

Inoltre chiede se, in relazione al calcolo dei limiti di spesa concernenti gli interventi sulle parti comuni del fabbricato, debbano essere prese in considerazione tutte le unità immobiliari di cui si compone l'edificio, e quindi anche le pertinenze.

Con Risposta n. 464 del 7 luglio 2021 l'Agenzia Entrate chiarisce che, ai fini del Superbonus, si contano solo le unità abitative. Come ricordato anche in altre risposte, infatti, l'Agenzia precisa che le unità pertinenziali non vanno incluse nel calcolo del numero delle unità immobiliari agevolabili di un singolo proprietario.

Relativamente invece al secondo chiarimento le Entrate precisano che, come chiarito in risposta all'interrogazione in Commissione Finanze n. 5-05839 del 29 aprile 2021, agli edifici posseduti da un unico proprietario o da più comproprietari, si applicano, in generale, i chiarimenti di prassi forniti relativamente agli edifici in "condominio".

Pertanto, con riguardo alla determinazione dei limiti di spesa ammessi al Superbonus - al pari degli interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio in condominio - occorre tener conto del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, incluse le pertinenze.

<https://www.agenziaentrate.gov.it>