

IMPOSTE E TASSEdi **FABIOLA PIETRELLA****Superbonus e unico proprietario, i chiarimenti tanto attesi**

L'Agenzia delle Entrate integra il disposto dell'art. 119 prevedendo l'equiparazione al condominio in punto di pertinenze e limiti di spesa.

Con la L. 178/2020 (legge di Bilancio 2021) sono state apportate diverse modifiche alla disciplina della nuova maxi agevolazione del superbonus 110%, in ambito di efficientamento energetico e miglioramento antisismico degli edifici. Uno dei principali emendamenti è certamente quello che ha condotto all'integrazione dell'art. 119, c. 9, lett. a) D.L. 34/2020 (Decreto Rilancio), affiancando alla categoria soggettiva del condomino quella del cosiddetto **unico proprietario**. A norma della citata disposizione, per le spese sostenute a partire dal 1.01.2021 il superbonus spetta anche alle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa e professionale, per interventi su edifici composti **da 2 a 4 unità immobiliari** distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche.

Sebbene da un lato sia sembrata immediatamente una disposizione di favore per i soggetti protagonisti del cosiddetto "condominio in senso oggettivo" (caratterizzato cioè da parti comuni a più unità immobiliari, nonostante l'inesistenza di almeno 2 proprietari diversi), esclusi dall'originaria formulazione dell'art. 119, dall'altro non si è fatto attendere l'emergere di legittimi dubbi tra gli operatori coinvolti in merito alla corretta individuazione del perimetro della fattispecie. In particolare, ci si è chiesti se nell'ambito del limite massimo di 4 unità immobiliari dovessero essere conteggiate anche le **pertinenze** delle unità abitative, benché distintamente accatastate (ad esempio, autorimesse accatastate come C/6 o locali adibiti a deposito/magazzino accatastati come C/2), nonché le modalità di calcolo dei limiti di spesa ammessi all'agevolazione per i distinti interventi.

Nell'iniziale incertezza è intervenuto l'orientamento del Consiglio Nazionale del Notariato n. 27-2021/T, interamente dedicato al superbonus, che in assenza di indicazioni normative e di prassi dell'Amministrazione Finanziaria, ha ritenuto più plausibile l'interpretazione secondo la quale le pertinenze non vadano conteggiate.

Le indicazioni di prassi sono poi giunte da parte dell'Agenzia delle Entrate, e sono state rese in via plurima ed in sedi differenti. Dapprima, in risposta a uno dei quesiti promossi nell'interrogazione parlamentare in Commissione Finanze, 29.04.2021, n.5-05839, l'Amministrazione si è espressa affermando che, in assenza di specifiche indicazioni della legge, ai fini del **computo delle unità immobiliari** le pertinenze non devono essere considerate autonomamente, anche se distintamente accatastate, tenuto conto della ratio della modifica ad opera della Legge di Bilancio 2021. Il presupposto sarebbe riconducibile all'equiparazione alla fattispecie del condominio, con implicazioni anche sul calcolo dei **limiti di spesa** ammissibile all'agevolazione. Con la conseguenza che il computo deve essere effettuato in base al numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio (in particolare, appartenenti allo stesso corpo di fabbrica), comprese le pertinenze.

L'interpretazione così configurata è stata confermata dalle recenti risposte a interpello 7.07.2021, nn. 461 e 464. In quest'ultima, in particolare, l'Agenzia afferma che agli edifici posseduti da un unico proprietario o da più comproprietari, si applicano in generale i chiarimenti di prassi forniti per gli edifici in condominio.