

AGEVOLAZIONI

Dall'Agenzia indicazioni contraddittorie sul sismabonus al 110%

di Sergio Pellegrino



Continuano a **susseguirsi le risposte in materia di superbonus**, con **conclusioni non sempre coerenti fra loro**, che finiscono così con l'alimentare **ulteriori dubbi** fra interpreti, tecnici e contribuenti.

Mi riferisco in particolare alla tematica del **sismabonus potenziato al 110%**, che è stata oggetto la scorsa settimana di una **risposta ad istanza di interpello da parte dell'Agenzia delle Entrate**, che appare in **contraddizione con la precedente prassi** elaborata in materia.

La risposta in questione è la [n. 231 di venerdì 9 aprile](#), che affronta il caso di una cittadina italiana residente all'estero, **proprietaria di un fabbricato composto da sei unità immobiliari autonomamente accatastate, funzionalmente indipendenti e dotate di almeno un accesso autonomo dall'esterno**.

Nello specifico si tratta di **due appartamenti**, un **A/4** e un **A/3** (quest'ultimo ha come **pertinenze** un'**autorimessa C/6** e un **locale ad uso magazzino C/2**), mentre vi sono **altri due C/2**, che **non costituiscono pertinenze** delle unità abitative, né vi è alcuna servitù a favore di altri uno immobili.

L'istante intende effettuare degli **interventi di miglioramento sismico** su tutte le unità immobiliari, considerandole **"autonomamente"** in quanto qualificabili quali **"unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti e dotate di almeno un accesso autonomo dall'esterno"**: il **limite di spesa unitario di 96.000 €** dovrebbe applicarsi in relazione a **quattro unità**, atteso che l'appartamento A/3 deve essere considerato congiuntamente alle sue due pertinenze.

L'Agenzia delle Entrate **legittima la chiave di lettura** proposta nell'istanza, valorizzando il fatto che le **unità sono funzionalmente indipendenti e dotate di accesso autonomo dall'esterno**: arriva però alla conclusione che il **superbonus** si possa applicare **soltanto per le due unità**

abitative, e non per i due locali C/2 che, non essendo unità immobiliari residenziali, possono beneficiare del **sismabonus** nella versione “tradizionale”.

Le **conclusioni** raggiunte dall'Agenzia **non ci paiono però condivisibili** e risultano in ogni caso **in antitesi con precedenti risposte ad istanze di interpello**.

Va evidenziato innanzitutto come l'Agenzia abbia avuto più volte (si vedano, ad esempio, le [risposte n. 63 e n. 87 del 2021](#)) modo di precisare che **la categoria delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti e dotate di almeno un accesso autonomo dall'esterno** è prevista soltanto dal **primo comma dell'articolo 119 del decreto Rilancio**, e quindi si deve considerare valevole soltanto per gli **interventi di efficientamento energetico**.

Non si rinviene un'analoga previsione nell'ambito del quarto comma, che disciplina gli interventi di miglioramento sismico, e ciò appare coerente con il fatto che questi **possono essere realizzati, per loro natura, solo sulle parti comuni di edifici con più unità distintamente accatastate** ovvero su edifici unifamiliari.

Affermano, infatti, le citate risposte che *“Gli interventi antisismici in quanto finalizzati alla messa in sicurezza statica o alla riduzione del rischio sismico degli edifici, devono essere realizzati sulle **parti strutturali dell'intero edificio** (cfr. da ultimo circolare n. 19/E del 2020) e, pertanto, nell'ipotesi in cui l'edificio sia composto da più unità immobiliari distintamente accatastate, **sulle “parti comuni” alle predette unità immobiliari**”*.

La **diversa lettura** proposta nella **risposta n. 231** appare in **palese contraddizione** con questa affermazione e con la **stessa logica degli interventi antisismici**.

Nel caso di specie, quindi, l'intervento si sarebbe dovuto configurare come un **intervento realizzato sulle parti comuni dell'edificio composto da sei unità immobiliari**, considerando come **limite di spesa** l'importo di **576.000 €**, ovvero **96.000 € per ciascuna unità**, ricomprendendo nel computo anche le **pertinenze**.

In considerazione del fatto che **tutte le unità sono di proprietà dello stesso soggetto**, mancando il requisito del condominio soggettivo ed essendo le unità distintamente accatastate che fanno parte dell'edificio più di quattro (superando così la soglia della lettera a) del [comma 9 dell'articolo 119](#)), **non risulterebbe applicabile il superbonus**, ma **“soltanto” il sismabonus “tradizionale”**.

Questo, come è noto, non pone un requisito del genere: nel caso del **sismabonus non “potenziato”**, infatti, a differenza di quanto avviene per il **superbonus**, le **“parti comuni” devono intendersi “in senso oggettivo”**, ossia riferibili a più unità immobiliari distintamente accatastate, a prescindere dall'esistenza di una pluralità di proprietari e, dunque, dalla costituzione di un condominio nell'edificio.