

**AGEVOLAZIONI*****Per il superbonus il fabbricato deve essere a prevalente destinazione residenziale***

di Caterina Bruno

Seminario di specializzazione

## LA FISCALITÀ DELLE SOCIETÀ IMMOBILIARI

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

L'[articolo 119 D.L. 34/2020](#) ha introdotto **nuove disposizioni** che disciplinano la **detrazione** nella misura del **110 per cento delle spese** sostenute dal 1° luglio 2020 a fronte di **specifici interventi** da effettuare su **unità immobiliari residenziali** finalizzati alla **efficienza energetica** nonché al consolidamento statico o alla **riduzione del rischio sismico** degli edifici (c.d. **superbonus**).

Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli **interventi di riqualificazione energetica** degli edifici (c.d. **ecobonus**) nonché per quelli di **recupero del patrimonio edilizio**, inclusi quelli antisismici (c.d. **sismabonus**), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli [articoli 14 e 16, D.L. 63/2013](#), convertito dalla L. 90/2013.

La **destinazione residenziale** dell'immobile costituisce requisito essenziale per fruire dell'agevolazione.

Sono esclusi dalle agevolazioni gli **immobili c.d. di lusso**, ovvero le **unità immobiliari** appartenenti alle **categorie catastali A/1, A/8 e A/9**.

In seguito alla modifica del **comma 9, lettera a), dell'articolo 119 D.L. 34/2020** ad opera dell'[articolo 1, comma 66, lettera n\), L. 178/2020](#), l'agevolazione del superbonus spetta anche se gli interventi sono realizzati sulle parti comuni di edifici non in condominio, ovvero composti da 2 a 4 unità immobiliari anche se distintamente accatastate, possedute da **un unico proprietario** o in **comproprietà** da più persone fisiche.

Ai fini del **computo delle unità immobiliari**, le **pertinenze**, anche se distintamente accatastate, **non vanno considerate autonomamente**, pertanto, **può fruire del superbonus anche l'unico proprietario** di un edificio composto da 4 unità immobiliari e 4 pertinenze, che realizza

interventi finalizzati al risparmio energetico **sulle parti comuni** del predetto edificio.

Tuttavia, in presenza di un fabbricato composto da **più unità immobiliari** anche se posseduti da un unico proprietario, la **destinazione residenziale** deve riguardare l'edificio **nella sua interezza** e si determina sulla base di un **requisito di prevalenza** della funzione residenziale rispetto all'intero edificio, basato sulla **nozione della superficie complessiva** (cfr.: [circolare 30/E/2020](#)).

Senza addentrarci nelle numerose **difficoltà interpretative** che la predetta nozione inserita nell'ormai abrogato **articolo 6 D.M. 1072/1969**, che la ricollegava alla definizione di **abitazione c.d. "di lusso"**, ha ingenerato determinando l'insorgere di un copioso contenzioso in merito alla sua corretta definizione, a parere di chi scrive il richiamo alla **nozione di superficie complessiva** ai fini che interessano **può diventare un'insidia per il contribuente** che dovrà fare molto bene i propri calcoli prima di procedere alla fruizione della detrazione.

Con il chiarimento reso nella **risposta all'interrogazione in commissione finanze n. 5-05839 del 29 aprile 2021** in merito all'applicazione del superbonus a talune fattispecie di interventi edili, è stato specificato che **al fine di stabilire il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio** si considerano anche le unità immobiliari con **destinazione diversa** da quella **residenziale**.

Per il calcolo della **superficie complessiva** delle unità immobiliari destinate a residenza **vanno conteggiate**, dunque, **tutte le unità immobiliari** residenziali facenti parte dell'edificio, comprese quelle rientranti nelle predette **categorie catastali escluse** dal superbonus.

Quindi, in caso di edificio **"residenziale nel suo complesso"** ossia qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia **superiore al 50 per cento**, è possibile ammettere al superbonus **anche gli interventi realizzati sulle unità non residenziali**, ad esempio uffici e/o depositi e magazzini. Resta, tuttavia, esclusa, la possibilità di beneficiare del superbonus per le spese relative ad **interventi "trainati" realizzati sulle singole unità non residenziali**.

**L'unico proprietario di più unita? immobiliari** facenti parte del **medesimo corpo di fabbrica** può pertanto accedere al superbonus una volta verificato che l'edificio oggetto degli interventi sia **residenziale nella sua interezza** (cfr.: [risposta all'istanza di interpello n. 397/2021](#)).

Qualora, invece, la **superficie complessiva** delle unità immobiliari destinate a residenza **sia inferiore al 50 per cento** e, dunque, si verta in ipotesi di **edificio "non residenziale nel suo complesso"** il superbonus spetta solo per **gli interventi realizzati sulle unità immobiliari destinate ad abitazione** comprese nel medesimo edificio.

In questo caso **l'unico proprietario** potrà fruire del superbonus **anche per gli interventi trainati** realizzati sulle **unità residenziali**, sempreché queste ultime non rientrino tra le **categorie catastali escluse** (A/1, A/8 e A/9).