

AGEVOLAZIONI

Unità funzionalmente indipendenti agevolate anche se il contesto immobiliare è escluso

di Fabio Garrini

Seminario di specializzazione

SUPERBONUS: LE NOVITÀ DELLA CIRCOLARE AE 23/E E DEL DECRETO “AIUTI”

[Scopri di più >](#)

L'unità immobiliare funzionalmente indipendente **può fruire del superbonus** anche nel caso essa sia inserita all'interno di un **complesso che non può fruire dell'agevolazione**: questo è il chiarimento fornito dall'Agenzia delle Entrate con la [risposta ad interpello n. 376](#) pubblicata nella giornata di ieri, 13 luglio 2022.

Le unità funzionalmente indipendenti

Il superbonus previsto dall'[articolo 119 D.L. 34/2020](#) può essere beneficiato, quale intervento trainante, oltre che con riferimento alle unità immobiliari autonome e ai complessi condominiali, anche in relazione alle **unità immobiliari funzionalmente indipendenti**; si tratta di unità che, pur se inserite all'interno di edifici plurifamiliari, posseggono una loro **autonomia dal resto del complesso**, in termini di:

- **accesso**, che deve essere **autonomo**, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso. Questo deve essere verso la strada (pubblica o privata) ovvero dal cortile o dal giardino, anche se non è di proprietà esclusiva, in quanto **comune** alle altre unità immobiliari;
- **impianti**, nel senso che l'unità immobile deve possederne almeno tre esclusivi tra i seguenti: approvvigionamento idrico, gas, energia elettrica, climatizzazione invernale. Come affermato nella [risposta ad interpello n. 810/2021](#), **non si considerano funzionalmente indipendenti le unità dove gli impianti** (acqua, energia elettrica e gas) **sono di proprietà delle singole abitazioni dall'interno delle stesse fino al punto di installazione dei contatori**, mentre sono **di proprietà condivisa per le tratte che vanno dai predetti contatori fino all'allaccio condominiale**.

Tale fattispecie fa pensare in prima battuta alla “classica” situazione di **unità** all’interno del complesso condominiale abitativo, ma in realtà la fattispecie è più ampia.

Come già chiarito dalla [circolare 24/E/2020](#), tali immobili **non è necessario che siano inseriti in un condominio** oppure all’interno di un edificio composto da più unità immobiliari (fino a quattro) di un unico proprietario o in comproprietà tra più soggetti.

Il caso esaminato nella risposta ad interpello in commento presenta aspetti ulteriori, in quanto riguarda una **unità abitativa** (autonoma in termini di accesso e impianti) condotta da una persona fisica, di proprietà di una società di cui è socio il coniuge; tale unità immobiliare è **ubicata al piano superiore di un edificio** nel quale, al piano terreno, si trovano dei **locali di proprietà della medesima società adibiti ad attività commerciale**.

Nulla questio sulla possibilità di fruire della detrazione da parte del **locatario**, aspetto già ampiamente sdoganato dall’Agenzia; al riguardo i bonus edilizi possono essere beneficiati a patto che il contratto di locazione sia stato regolarmente registrato e alla condizione che il locatario abbia ottenuto il **consenso del proprietario alla realizzazione dei lavori**.

Il tema delicato riguarda il diritto a fruire del superbonus quando il contesto in cui è collocata l’unità abitativa agevolabile **non può beneficiarne**.

La questione viene risolta **positivamente** dall’Agenzia.

Secondo la posizione espressa nella [risposta ad interpello 376/2022](#) l’abitazione può essere ammessa al superbonus **indipendentemente dalla circostanza che tale unità immobiliare sia ubicata in un edificio escluso dall’agevolazione** in quanto, ad esempio, come nel caso di specie, sia composto da più unità immobiliari di **proprietà di una società** e, dunque, di un soggetto diverso da una persona fisica al di fuori dell’esercizio di impresa o di arti o professioni.

La soluzione è **in linea con le precedenti pronunce dell’Amministrazione Finanziaria**, in particolare con quanto già affermato in un caso analogo oggetto della recente [risposta ad interpello n. 307 del 26.05.2022](#).

Peraltro, malgrado la norma faccia riferimento ad una **collocazione in edifici “plurifamiliari”**, nella risposta in commento **l’agevolazione viene concessa anche ad una unità abitativa collocata in un complesso con fabbricati a destinazione commerciale**; quindi, occorre concludere, il beneficio per le unità funzionalmente indipendenti viene concesso **anche quando l’immobile è collocato in un complesso non agevolabile, tanto per l’aspetto soggettivo** (perché di proprietà di una società), quanto per quello **oggettivo** (per la tipologia di immobile).