

# Superbonus per lavori antisismici sulle pertinenze, i tetti di spesa

di [Rossella Calabrese](#)

Il calcolo dei massimali dipende dalla collocazione delle pertinenze rispetto all'edificio principale

20.05.2022 - I lavori antisismici effettuati sulla pertinenza di un edificio, che fruiscono del superbonus, non hanno un proprio limite di spesa ma rientrano in quello previsto per l'unità abitativa al cui servizio la pertinenza è posta.

È questa, in sintesi, la **risposta** del sottosegretario all'Economia e Finanze, **Federico Freni**, **all'interrogazione** posta in Commissione Finanze della Camera da Gian Mario Fragomeli (PD).

Il deputato richiamava la [Circolare 30/E del 22 dicembre 2020](#) dell'Agenzia delle Entrate che consente di applicare il superbonus anche se i lavori sono eseguiti unicamente sulle pertinenze, nei limiti dei massimali di spesa previsti dalla normativa, indipendentemente dalla circostanza che l'intervento interessi anche il relativo edificio residenziale principale.

Secondo Fragomeli, due successive Risposte dell'Agenzia sono contraddittorie:

- la [Risposta 231 del 9 aprile 2021](#) rimanda a un [massimale unico sottolineando il nesso di pertinenzialità](#);
- la [Risposta 806 del 13 dicembre 2021](#) prevede un [massimale dedicato per l'intervento di demolizione e ricostruzione delle pertinenze](#).

Per questo, l'Onorevole interrogante **chiede di sapere "se la pertinenza** di un edificio funzionalmente e strutturalmente indipendente, non facente parte dell'unità strutturale, **possa accedere al superbonus, con un proprio massimale di spesa**, esclusivamente per interventi di **miglioramento sismico** eseguiti sulla pertinenza stessa, ferma restando l'invarianza della destinazione d'uso".

## Superbonus per lavori antisismici sulle pertinenze, i tetti di spesa

Il sottosegretario Freni ha ricordato che per gli **interventi 'trainanti' antisismici** effettuati sulle parti comuni di un edificio residenziale, il **limite massimo di spesa** agevolabile è determinato in funzione del **numero delle unità immobiliari** presenti nell'edificio oggetto di intervento.

Nel calcolo di tale numero **vanno conteggiate le pertinenze ubicate nell'edificio** oggetto di intervento **ma non quelle collocate in un edificio separato**. "Ad esempio - ha spiegato Freni -, in un edificio composto da 4 unità abitative e 4 pertinenze, occorre moltiplicare per 8 il limite di spesa previsto per ciascun intervento".

"Nella Circolare 30/E del 2020 - ha aggiunto il sottosegretario - è stato, peraltro, evidenziato che un intervento 'trainante' può essere eseguito 'anche su una pertinenza e beneficiare del Superbonus **indipendentemente dalla circostanza che l'intervento interessi anche il relativo edificio residenziale principale**'".

Inoltre - ha proseguito Freni -, nella Circolare 24/E del 2020 l'Agenzia delle Entrate, con riferimento agli interventi antisismici effettuati su una unità immobiliare, ha sottolineato che la detrazione spetta nel **limite di spesa di 96.000 euro**; l'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione deve essere **riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente**.

In altre parole, gli interventi edilizi effettuati sulla pertinenza **non hanno un autonomo limite di spesa, ma rientrano nel limite previsto per l'unità abitativa al cui servizio è posta la pertinenza**.

Per quanto esposto, secondo Freni, **non c'è alcuna incongruenza tra le due Risposte** dell'Agenzia delle entrate.

Infatti, la Risposta 231/2021 si riferisce all'ipotesi di **interventi antisismici effettuati su due distinte unità immobiliari** funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo, nonché sulle relative pertinenze; in tale

caso, il limite di spesa agevolabile è complessivamente pari a 192.000 euro (96.000 x 2) e riguarda le due unità immobiliari e le relative pertinenze.

Invece, la Risposta 806/2021 concerne la diversa ipotesi di **interventi antisismici realizzati sia sulle parti comuni di un edificio in condominio sia sulle pertinenze** delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio ma **collocate in un fabbricato distinto** da quello condominiale. In tale caso, le spese relative ai lavori sulle parti comuni dell'edificio devono essere considerate, dal condomino o dall'unico proprietario dell'intero edificio, in modo autonomo, ai fini dell'individuazione del limite di spesa detraibile rilevando, a tal fine, il numero di unità immobiliari facenti parte del condominio.

Diversamente - ha concluso il sottosegretario -, per gli interventi effettuati **sulle pertinenze 'separate'** dall'edificio condominiale **si applica l'autonomo limite di spesa** complessivamente pari a 96 mila euro indipendentemente dal numero delle pertinenze.

Norme correlate

**Risposta 13/12/2021 n.806**

[Agenzia delle Entrate - Superbonus - interventi antisismici su parti comuni e pertinenze situate in fabbricato separato dal fabbricato principale - spesa massima agevolabile - articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34](#)

**Risposta 09/04/2021 n.231**

[Agenzia delle Entrate - Superbonus - interventi antisismici realizzati su un edificio di un unicoproprietario composto da unità abitative funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo - Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 \(decreto Rilancio\)](#)

**Circolare 22/12/2020 n.30/E**

[Agenzia delle Entrate - Detrazione per interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico degli edifici prevista dall'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 \(Decreto Rilancio\) – Risposte a quesiti](#)