

Sismabonus, plafond moltiplicato se la pertinenza è a servizio di più unità immobiliari

In alcuni casi, il massimale di spesa disponibile per una pertinenza, se in comproprietà tra più soggetti, può essere moltiplicato per il numero di appartamenti "serviti"

di [Cristian Angeli](#) – 18.10.2022

Non sempre i fabbricati pertinenziali sono piccoli e secondari. A volte sono costruzioni imponenti e costose da ristrutturare. Inoltre su di essi non sempre è possibile beneficiare del Superbonus 110%. Significa che i 96.000 euro "canonici" del Sismabonus, o del Bonus casa, potrebbero non bastare per fare i lavori. Complice, inevitabilmente, l'aumento del costo dei materiali.

Dunque molto utile sapere che, in alcuni casi, il massimale di spesa disponibile per una pertinenza, se in comproprietà tra più soggetti e se a servizio di più unità immobiliari di proprietà dei medesimi, può essere moltiplicato per il numero di appartamenti "serviti" (96.000*n).

Nella pratica non è un caso raro, pensiamo a un locale destinato a centrale termica, a un garage indiviso, o a un deposito a servizio di un condominio.

Il Superbonus per le pertinenze di unità immobiliari in condominio

Nell'interpello n. 375/2022 (che rappresenta la "evoluzione" del più noto interpello n. 806/2021), è stato chiarito che se l'edificio principale è condominiale, allora anche per gli interventi eseguiti sulle sole pertinenze vale il 110% e vale anche la scadenza lunga al 31/12/2023. Recita infatti l'interpello n. 375/2022 *"Con riferimento, infine, al quesito concernente i termini di vigenza dell'agevolazione con riferimento all'esecuzione delle opere antisismiche sul fabbricato separato composto dalle due pertinenze, si rileva che... il Superbonus spetta «anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, nella misura del 110 per cento per quelle sostenute entro il 31 dicembre 2023, del 70 per cento per quelle sostenute nell'anno 2024 e del 65 per cento per quelle sostenute nell'anno 2025»... Si ritiene che la disposizione si applichi altresì nel caso di interventi effettuati solo sulle pertinenze delle predette unità immobiliari a nulla rilevando che le stesse siano collocate in un edificio diverso".*

Questa risposta, che è pienamente in linea con la n. 806/2021, pur avendo confermato che è possibile trasferire o condividere il plafond intrinseco all'unità principale con la pertinenza, non ha chiarito cosa succede se l'unità pertinenziale è posseduta da più soggetti a loro volta proprietari di altrettante unità "servite" dalla stessa pertinenza. Ciò perché il caso affrontato nelle risposte 375 del 2022 e 806 del 2021, erano relative al caso di pertinenze di una sola unità immobiliare, e non di pertinenze "condominali".

Pertinenze in comproprietà

Più complesso il caso in cui la pertinenza è in comproprietà.

Anzitutto è giusto chiedersi se una unità immobiliare, accatastata in categoria C/6 (garage, box, autorimessa o posto auto), oppure C/2 (deposito o magazzino), posseduta in comproprietà tra più persone fisiche, possa essere pertinenziale, congiuntamente, a più unità (o a più fabbricati) di proprietà dei medesimi soggetti.

Una prima risposta a questa domanda è stata fornita dalla Corte di Cassazione, con sentenza n. 27302/2013, che ha ritenuto ammissibile la costituzione di una pertinenza in comunione, al servizio di più unità immobiliari abitative facenti capo a distinti proprietari, site nel medesimo condominio purché, ovviamente, l'immobile "servente" e quello "servito" siano ubicati in maniera tale da poter oggettivamente essere asserviti l'uno all'altro.

In modo più esplicito si è espressa l'Agenzia delle Entrate al p.to 1.4 della circolare n. 3/E/2016 dichiarando che, per individuare il limite di spesa su cui calcolare la detrazione, è necessario tener conto del numero delle unità immobiliari abitative servite dalla pertinenza stessa, ciò anche nella ipotesi in cui la pertinenza

sia destinata al servizio di più unità immobiliari appartenenti ad uno stesso proprietario. Così recita la circolare: *“Considerata la rilevanza del vincolo pertinenziale anche in relazione alle detrazioni previste dall’art. 16-bis del TUIR per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio abitativo, si forniscono di seguito alcune indicazioni sulla determinazione della detrazione spettante in caso di interventi effettuati su una pertinenza comune a due abitazioni. Per individuare il limite di spesa su cui calcolare la detrazione è necessario tener conto del numero delle unità immobiliari abitative servite dalla pertinenza stessa.”*

Gli interventi edilizi effettuati sulla pertinenza non hanno, infatti, un autonomo limite di spesa detraibile ma rientrano nel limite previsto per l’unità abitativa di cui la pertinenza è al servizio. In altri termini, il limite di spesa detraibile deve essere riferito all’unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate (cfr. risoluzioni n. 124/E del 2007, n. 19/E e 181/E del 2008)”.

Successivamente anche la Circolare n. 19/E/2020 ha ripreso il concetto, affermando quanto segue: *“In caso di box acquistato in comproprietà da più soggetti, lo stesso può essere considerato pertinenziale di più fabbricati ad uso abitativo e, di conseguenza, per individuare il limite di spesa su cui calcolare la detrazione è necessario tener conto del numero delle unità immobiliari abitative servite dalla pertinenza stessa (Circolare 2.03.2016 n. 3, risposta 1.4), ciò anche nella ipotesi in cui la pertinenza sia destinata al servizio di più unità immobiliari appartenenti ad uno stesso proprietario”.*

Questo orientamento è stato ulteriormente richiamato a pag. 26 della Circolare 28/E/2022, quindi è da intendersi ancora attuale, sebbene sia un aspetto piuttosto trascurato su cui non sono mai stati pubblicati interpelli espliciti.

Casi pratici

Supponiamo che Tizio sia unico proprietario di un edificio composto da due unità immobiliari e che le suddette unità siano entrambe allacciate ad una centrale termica (categoria cat. C/2) posta in un fabbricato staccato dall’edificio principale e dunque pertinenziale alle due unità. Se Tizio volesse effettuare un intervento di recupero edilizio del fabbricato adibito a centrale termica, avrebbe disponibile un plafond pari a $96.000 \times 2 = 192.000$ euro, iva compresa.

Supponiamo ora che Caio, Sempronio e Mevio siano proprietari di tre unità immobiliari tra loro indipendenti ma organizzate in condominio, e comproprietari anche di un fabbricato pertinenziale con funzione di rimessa auto che utilizzano congiuntamente (categoria cat. C/6). Qualora decidessero di demolire e ricostruire il fabbricato pertinenziale destinato ad autorimessa avrebbero disponibilità di un plafond di spesa pari a $96.000 \times 3 = 288.000$ euro iva compresa.

Chiaramente sia nel caso di Tizio, sia in quello del condominio formato dalle unità immobiliari dei signori Caio, Sempronio e Mevio si intende che il plafond è complessivo e quindi potrà essere speso o per interventi sulla pertinenza o per interventi sulle unità immobiliari abitative.

Frazionando l’immobile principale aumenta il plafond di spesa disponibile per la pertinenza?

L’Agenzia delle Entrate, con i riferimenti di prassi sopra citati, ha chiarito che il plafond di spesa di cui può beneficiare un edificio adibito a pertinenza è proporzionale al numero di unità immobiliari “servite”.

Ma cosa succede se il proprietario di una delle unità principali, supponiamo siano due, eseguisse il frazionamento catastale di uno dei propri appartamenti, creandone tre?

Le unità derivanti dal frazionamento non perderebbero di certo il *“requisito oggettivo della relazione di strumentalità e complementarietà funzionale”* con il bene accessorio, ne verrebbe a mancare *“il requisito soggettivo della volontà effettiva del proprietario del bene principale”*, che sono i requisiti cardine sanciti dall’art. 817 del CC per definire l’esistenza di un rapporto di pertinenzialità.

Sarebbe logico ritenere che il locale accessorio, pertinenziale alle 2+1 unità costituenti l’edificio principale, possa godere di un plafond di spesa pari a 288.000 euro e non più pari a 192.000.

Tuttavia su questo punto non risultano prese di posizione nelle circolari dell’Agenzia delle Entrate, ne alcuna risposta a interpello.