

Superbonus 110% e magazzini staccati dal fabbricato principale: occhio a dichiararli pertinenze

Analisi ed effetti dei locali accessori alle unità immobiliari principali relativamente all'utilizzo del superbonus 110% e degli altri bonus edilizi

di [Cristian Angeli](#) – 04.10.2022

Parliamo di edifici plurifamiliari, di condomini e di locali “accessori” alle unità immobiliari che li compongono. Tra queste due categorie di immobili (unità accessorie e unità principali) può essere instaurato, per volontà del proprietario, in particolare in fase di acquisto o di costruzione, un vincolo giuridico di pertinenzialità, regolato dall'art.817 del CC.

Si tratta di un tema molto discusso negli ultimi due anni perché, quando si parla di bonus edilizi, le pertinenze sono in grado di amplificare il massimale di spesa disponibile per l'intervento, indipendentemente che esso sia in chiave antisismica o in chiave energetica.

Se le unità immobiliari “serventi”, ovvero le pertinenze, sono poste all'interno dell'edificio principale è abbastanza semplice inquadrare l'immobile dal punto di vista tecnico/fiscale.

Se invece sono all'esterno, e quindi non hanno “parti comuni”, le cose risultano un po' più complesse. Anzitutto perché non è detto che esista davvero il rapporto di pertinenzialità e poi perché non è facile stabilire quali siano i bonus da applicare e le relative percentuali di detrazione.

In generale, ai fini della sussistenza del vincolo pertinenziale tra bene principale e bene accessorio, è necessaria la presenza del requisito soggettivo dell'appartenenza del bene accessorio e del bene principale in proprietà al medesimo soggetto, nonché del requisito oggettivo della contiguità, anche solo di servizio, tra i detti beni, ai fini del quale il bene accessorio deve arrecare una utilità al bene principale, e non già al proprietario di esso.

Le pertinenze interne all'edificio principale

Se le pertinenze sono poste all'interno dell'edificio, cioè se hanno parti comuni con esso, ai fini dei bonus edilizi possono essere conteggiate come “normali” unità immobiliari e quindi permettono di amplificare il massimale di spesa disponibile per l'intervento di ristrutturazione.

In generale vale la regola, ormai nota, che ogni pertinenza, anche piccola o piccolissima, si porta dietro un massimale in più. Quindi, in questi casi, la tentazione di moltiplicare gli addendi è forte.

Trattandosi spesso di depositi o di magazzini, che non hanno limiti dimensionali di natura urbanistica, è facile effettuare frazionamenti e aumentare così il plafond di spesa complessivo, che dipende unicamente dal numero di unità immobiliari (e relative pertinenze) esistenti prima dell'inizio dei lavori.

In linea teorica è un'operazione possibile e sempre conveniente, ribadita più volte dall'Agenzia delle Entrate. Nella pratica sappiamo che bisogna stare attenti e fare operazioni che non siano unicamente funzionali all'ottenimento del superbonus, per aver pronta una difesa qualora, in caso di futuri controlli, venisse contestato l'abuso del diritto.

Più complesso, ma comunque lecito, sempre con le accortezze di cui sopra, effettuare il frazionamento catastale delle unità residenziali, dovendo come minimo sdoppiare gli impianti, le utenze e dovendo anche rispettare gli standard edilizi.

Le pertinenze staccate dall'edificio principale

Nel caso in cui i locali accessori siano staccati il percorso è più accidentato. Anzitutto occorre domandarsi se, nel caso concreto, un deposito o un magazzino esterno possa, oppure no, essere realmente considerato quale pertinenza di una delle unità immobiliari.

La risposta non è semplice poiché i riferimenti normativi scarseggiano. Viene in aiuto la giurisprudenza che, però, è spesso contraddittoria.

A proposito dell'accertamento della pertinenzialità di un fabbricato indipendente bisogna tenere a mente una sentenza della Cassazione Civile, la num. 15668 del 2017 che, a proposito dell'assoggettività all'IMU di un garage esterno che il contribuente aveva ritenuto asservito al vincolo pertinenziale di un'abitazione principale, ha chiarito che il rapporto di pertinenzialità deve basarsi su *"concreti segni esteriori dimostrativi della volontà del titolare, consistenti nel fatto oggettivo che il bene sia effettivamente posto, da parte del proprietario del fabbricato principale, a servizio (o ad ornamento) del fabbricato medesimo e che non sia possibile una diversa destinazione senza radicale trasformazione, poichè, altrimenti, sarebbe agevole per il proprietario al mero fine di godere dell'esenzione creare una destinazione pertinenziale che possa facilmente cessare senza determinare una radicale trasformazione dell'immobile stesso"*.

Come dire che la pertinenzialità, se esiste, si deve vedere, deve essere concreta, non può trattarsi solo di un legame espresso sulla carta.

Questa sentenza ha quindi negato l'esistenza del vincolo pertinenziale di un garage posto a distanza dall'edificio principale solo perché *"la distanza degli immobili è tale che la durezza del vincolo pertinenziale è suscettibile di essere rimosso secondo la convenienza del contribuente, senza necessità di "radicali trasformazioni" per una diversa destinazione"*.

Quindi, ai fini della tassazione e, ancor più, ai fini dei bonus edilizi, occorre fare attenzione a inquadrare come pertinenziale un locale posto all'esterno dell'edificio principale, perché non è detto che, in caso di controllo, il vincolo venga riconosciuto.

Un caso pratico

Ipotizziamo che Tizio intenda acquistare una unità immobiliare posta in una palazzina bifamiliare da ristrutturare con opere ascrivibili al Sismabonus 110%. Ipotizziamo inoltre che l'acquisto comprenda anche un magazzino indipendente posto all'esterno della palazzina. Quali percentuali di detrazione fiscale e quali massimali si potrebbero considerare per la ristrutturazione?

Tutto dipende dall'esistenza di un vincolo di "ptinenzialità" tra il magazzino e l'unità immobiliare.

Ipotesi 1 - Il magazzino viene dichiarato pertinenziale all'abitazione

Si può fare riferimento all'interpello 806/2021, in base al quale per i lavori sul corpo esterno si può attingere al plafond intrinseco dell'abitazione principale, applicando quale percentuale di detrazione il 110%. Quindi, in questo caso, 110% per i lavori sulle parti comuni della palazzina, 50% sulle parti private delle singole unità immobiliari e 110% per i lavori di ristrutturazione del corpo esterno pertinenziale. Questo principio è stato confermato dal più recente interpello 375/2022, il quale ha aggiunto che la pertinenza beneficia della scadenza "lunga" del Superbonus al 110% (fino al 31/12/2023), anche nel caso in cui l'edificio pertinenziale sia staccato e sia costituito da una singola u.i.

Ipotesi 2 - Il magazzino non viene dichiarato pertinenziale

Se il magazzino esterno non è pertinenziale ad almeno una delle unità immobiliari, trattandosi di unità indipendente, esso può tranquillamente beneficiare di un proprio massimale di spesa, aggiuntivo rispetto a quello dell'abitazione e a quello delle parti comuni. Per lo stesso motivo, trattandosi di unità strutturale del tutto autonoma, i lavori svolti su di essa, se tali da giustificare la riduzione di almeno una classe nella scala di rischio sismico, potranno essere portati in detrazione mediante il Sismabonus ordinario, con percentuale del 70-80%.

Conviene o no dichiarare la pertinenzialità di un magazzino staccato dall'edificio principale?

Il vincolo di pertinenzialità non sempre risulta in modo chiaro. Non sempre è riportato negli atti pregressi e può essere reso esplicito solo in fase di compravendita, con annotazione nell'atto notarile. È difficile stabilire a priori se, dal punto di vista dei bonus edilizi, convenga o meno spingere per la costituzione del

vincolo pertinenziale, poiché tutto dipende dalla tipologia dei lavori che si andranno a fare e dal riparto degli stessi.

Se i 96.000€ di plafond privato del singolo appartamento vengono in gran parte “consumati” per effettuare lavori interni ad esso (quindi con percentuale di detrazione 50%), è evidente che non conviene percorrere la strada della pertinenzialità, poiché in tal caso verrebbe a mancare il plafond di spesa autonomo relativo all’unità esterna.

Se, al contrario, il plafond intrinseco dell’unità immobiliare residenziale non venisse del tutto “eroso” dai lavori, allora potrebbe convenire mettere in luce, ovviamente sulla base di quanto risulta dagli atti, che il magazzino è pertinenza dell’abitazione, e quindi sfruttare la percentuale di detrazione 110%.

È opportuno pertanto effettuare, con l’aiuto di un professionista, ancor prima dell’acquisto, un quadro economico di massima degli interventi, per evitare la costituzione di inutili vincoli di pertinenzialità che poi risultano molto difficili da sciogliere.