



*C&P Account Management
Studio Associato Commerciale Tributario*

*Via Sabotino 46 - 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax: 06/97274651
Via Orazio Coccanari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997 - 0774/552218 Fax: 0774/509476
Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel. 0883/825314 Fax: 0883/825310
E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it*

Ai gentili clienti e Loro Sedi

Superbonus e detrazioni edilizie: edifici di un unico proprietario e immobili in corso di definizione

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che, a seguito delle modifiche introdotte all'art. 119 del DL 34/2020 dall'art. 1 co. 66 lett. n) della L. 178/2020 (legge di bilancio 2021), la disciplina del superbonus al 110% **può trovare applicazione sugli interventi agevolati effettuati dalle persone fisiche** anche su edifici composti **da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate**, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche" (comma 9 lett. a) Con la risposta ad interpello 13.4.2021 n. 242, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che, al **fine del computo delle unità immobiliari** (che non possono essere superiori a quattro), le **pertinenze non vanno considerate autonomamente anche se distintamente accatastate**. Con la risposta a interpello 13.4.2021 n. 241, l'Agenzia delle Entrate ha ritenuto applicabili anche alle **unità immobiliari temporaneamente accatastate** in categoria F/4 (unità in corso di definizione) le precisazioni fornite nella circ. Agenzia delle Entrate 8.7.2020 n. 19, p. 315, **con riferimento alle unità collabenti** (categoria catastale F/2) e di estendere **anche a questa tipologia di immobili i bonus edilizi**. Anche le unità immobiliari accatastate in categoria F/4, quindi, possono essere considerate come edifici esistenti, **trattandosi di manufatti già costruiti e individuati catastalmente**. Di conseguenza, gli interventi realizzati su tali unità potranno beneficiare dell'agevolazione di cui all'art. 16-bis del TUIR sempre che - **al termine dei lavori - l'immobile assuma una destinazione abitativa**.

*C&P ACCOUNT MANAGEMENT – STUDIO ASSOCIATO COMMERCIALE TRIBUTARIO
Via Sabotino 46 - 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax: 06/97274651
Via Orazio Coccanari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997 - 0774/552218 Fax: 0774/509476
Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel. 0883/825314 Fax: 0883/825310
E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it*

Premessa

Con le risposte ad interpello 13.4.2021 n. 242 e 241, l'Agenzia delle Entrate ha fornito ulteriori chiarimenti in ordine alla **spettanza delle detrazioni "edilizie"**.

Immobili posseduti da unico proprietario

A seguito delle modifiche introdotte all'art. 119 del DL 34/2020 dall'art. 1 co. 66 lett. n) della L.178/2020 (legge di bilancio 2021), la disciplina del superbonus al 110% **può trovare applicazione sugli interventi agevolati effettuati dalle persone fisiche:**

→ "su edifici composti **da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate**, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche" (comma 9 lett. a);

Osserva

Gli interventi di cui alla lett. a) del comma 9 sono quelli che riguardano **le parti comuni degli "edifici composti da due a quattro unità immobiliari"**.

→ "su **unità immobiliari**" (comma 9 lett. b).

Osserva

Gli **interventi di cui alla lett. b) del comma 9** sono invece quelli che **riguardano singole unità immobiliari, intendendosi per tali sia quelle che coincidono con l'edificio** (c.d. "edifici unifamiliari"), sia quelle site in edifici **composti da più unità immobiliari**.

Per effetto della modifica ad opera della legge di bilancio 2021, pertanto, l'agevolazione nella misura del 110% spetta anche **se gli interventi sono realizzati su edifici di un unico proprietario** o in comproprietà, che non sono qualificabili come dei "condomini" e che **sono composti fino a 4 unità immobiliari**.

Osserva

Con la **risposta ad interpello n. 242/2021**, l'Agenzia delle Entrate ha **precisato**, tra l'altro, che, **al fine della spettanza del superbonus del 110%, nel computo delle unità immobiliari le pertinenze non vanno considerate autonomamente anche se distintamente accatastate**.

Se l'edificio interamente posseduto da un'unica persona fisica, o da più persone fisiche in comproprietà pro indiviso, è composto da 5 o più unità immobiliari distintamente accatastate, **le spese sostenute per gli interventi agevolati effettuati sulle sue parti comuni** non possono beneficiare del superbonus al 110% (possono invece fruire delle altre detrazioni "edilizie").

Limitazione alle due unità immobiliari per gli interventi di riqualificazione energetica con superbonus 110%

Anche in questi casi si applica **la disposizione contenuta nel comma 10 dell'art. 119 del DL 34/2020**, secondo cui *"le persone fisiche di cui al comma 9, lettere a) e b), possono beneficiare delle detrazioni di cui ai commi da 1 a 3 per gli interventi realizzati sul numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio"*.

Osserva

In altre parole, **per gli interventi di riqualificazione energetica "trainanti" o "trainati"** (commi da 1 a 3 dell'art. 119) effettuati sulle singole unità immobiliari il **superbonus spetta nel limite di 2 unità immobiliari**.

Detto limite delle 2 unità immobiliari **non sussiste per le detrazioni che derivano dall'effettuazione di interventi di adeguamento antisismico**, di cui al comma 4 dell'art. 119 del DL 34/2020.

Osserva

Le pertinenze, invece, **rilevano ai fini del calcolo dei limiti di spesa** ammessi al superbonus del 110%, al pari degli **interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio in condominio**.

Unità F/4 in corso di definizione

Con la risposta ad interpello 13.4.2021 n. 241, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che **le unità immobiliari accatastate in categoria F/4** (riferibile a fabbricati in corso di definizione) **possono essere considerate come edifici esistenti**, trattandosi di manufatti già costruiti e individuati catastalmente, e possono quindi beneficiare delle detrazioni "edilizie".

Ove si intenda beneficiare della detrazione IRPEF per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis del TUIR, quindi, **l'agevolazione è fruibile a condizione che l'immobile assuma una destinazione abitativa al termine dei lavori.**

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti

C&P ACCOUNT MANAGEMENT – STUDIO ASSOCIATO COMMERCIALE TRIBUTARIO

Via Sabotino 46 - 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax: 06/97274651

Via Orazio Coccanari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997 - 0774/552218 Fax: 0774/509476

Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel. 0883/825314 Fax: 0883/825310

E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it