Circolare n°83/C/2021: SUPERBONUS 110% – Interventi antisismici su edifici plurifamiliari-Risp. n°87

16 Febbraio 2021

Per l'applicabilità del bonus potenziato per gli interventi antisismici su "unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con accessi autonomi" occorre verificare la presenza di un condominio, nel senso precisato dalla normativa sui Superbonus.

Questo il contenuto della Risposta n.87/E/2021 dell'8 febbraio 2021, con la quale l'Agenzia delle Entrate torna sul tema dei Superbonus.

Si precisa che tale pronuncia è riferita all'applicabilità dei Superbonus in base alla disciplina vigente al 31 dicembre 2020, e non tiene conto delle modifiche intervenute con la legge di Bilancio 2021 (legge 178/2020), che hanno modificato in parte la nozione di "condominio" ai fini dei citati benefici.

Nel caso di specie, l'istante è l'intero proprietario di un fabbricato cielo-terra composto da due unità funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo dall'esterno, accatastate nella categoria C/2 (come "deposito"), che a seguito dell'intervento di miglioramento antisismico diverranno a destinazione residenziale, come indicato anche nel titolo urbanistico abilitativo dei lavori. Viene chiesto all'Agenzia delle Entrate se i lavori, che includono anche l'installazione di un impianto fotovoltaico, siano ammissibili al Superbonus.

Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate, nella Risposta n.87/E/2021 chiarisce che la disciplina del Sismabonus al 110% non fa riferimento, a differenza dell'Ecobonus potenziato, alle «unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno».

Ciò comporta che anche in presenza di unità immobiliari "indipendenti" ed "autonome" che fanno parte di fabbricati plurifamiliari, l'applicabilità del beneficio per i lavori antisismici è condizionata dalla presenza di «parti comuni di edifici residenziali in "condominio"». Tuttavia, tale indicazione dell'Agenzia delle Entrate va necessariamente coordinata con le specifiche regole relative al numero di proprietari del fabbricato, introdotte a partire dal 2021.

In particolare, secondo la disciplina vigente fino al 31 dicembre 2020, anche in caso di interventi antisismici eseguiti su edifici plurifamiliari occorreva verificare, ai fini dell'applicabilità del Superbonus, l'esistenza di una pluralità di proprietari, in modo che fosse costituito un "condominio" in senso civilistico.

Invece, con la modifica apportata dalla legge di Bilancio 2021 (legge 178/2020), dal 1° gennaio 2021, per i medesimi interventi eseguiti su edifici plurifamiliari, i Superbonus spettano, oltre al caso in cui siano presenti

diversi proprietari, anche nell'ipotesi in cui tali edifici siano composti da due a quattro unità distintamente accatastate, e siano posseduti da un unico proprietario, persona fisica, ovvero in comproprietà.

Di conseguenza, in linea generale ed alla luce della citata modifica, il Sismabonus al 110% spetta, come intervento "trainante", per gli interventi eseguiti nel 2021 e fino al 30 giugno 2022, ovvero fino al 31 dicembre 2022, nell'ipotesi in cui, alla data del 30 giugno 2022, sia stato completato almeno il 60% dell'intervento complessivo:

- sulle parti comuni di edifici residenziali in condominio con diversi proprietari;
- sulle parti comuni di edifici composti fino a quattro unità, di proprietà di un unico soggetto, o in comproprietà;
- sugli edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze.

L'Agenzia conferma, inoltre, che anche gli interventi antisismici agevolati con il Sismabonus consentono l'accesso al Bonus mobili con limite di spesa da calcolarsi in base al numero delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio.

43566-Circolare n 83_C_2021.pdfApri