



Consorzio Omega

Operatori Multiservizi e Gestori Ambientali

SUPERBONUS 110%

GUIDA OPERATIVA

L'EDIFICIO UNIFAMILIARE

Sede Legale
Sede operativa

Piazza S. Mauro, 31
Via De Nicola, 25

84014 Nocera Inferiore (SA)
84010 San Valentino Torio (SA)

L’Agenzia delle Entrate¹ ha definito il concetto di edificio unifamiliare chiarendo che per tale si intende “un’unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall’esterno e destinato all’abitazione di un singolo nucleo familiare” e precisando che “un’unità immobiliare può ritenersi «funzionalmente indipendente» qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l’acqua, per il gas, per l’energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva”.

E’ evidente, prosegue l’Agenzia delle Entrate, che la presenza di un «accesso autonomo dall’esterno», presuppone, ad esempio, che «l’unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari chiuso da cancello o portone d’ingresso che consenta l’accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva».

Consegue da tanto che le «unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall’esterno, site all’interno di edifici plurifamiliari», alle quali la norma fa riferimento, vanno individuate verificando la contestuale sussistenza del requisito della «*indipendenza funzionale*» e dell’«*accesso autonomo dall’esterno*», a nulla rilevando, a tal fine, “che l’edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio”.

Pertanto, anche l’unità abitativa all’interno di un edificio plurifamiliare dotata di accesso autonomo fruisce del *Superbonus* autonomamente ed indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte di un condominio o disponga di parti comuni con altre unità abitative (ad esempio il tetto).

In ordine, poi, all’accesso “autonomo dall’esterno” il MEF ha ulteriormente ampliato (²) il significato, esplicitato dall’Agenzia delle Entrate con la circolare 24/E del 08.08.2020, affermando che “le caratteristiche elencate dalla norma costituiscono solo le caratteristiche minime che gli edifici devono possedere per essere considerati effettivamente autonomi ed indipendenti rispetto ad altri edifici, compresi quelli confinanti.

Si è inteso, in tal modo, consentire ai possessori di tali unità immobiliari di effettuare i lavori agevolabili senza che, ai fini del *Superbonus*, fosse necessario acquisire il consenso dei possessori degli edifici confinanti e fosse rilevante la circostanza che gli edifici in questione avessero parti a servizio comune.

Tutto questo, però, non esclude che “possa considerarsi «accesso autonomo» una strada privata e/o in multiproprietà o terreni di utilizzo comune, ma non esclusivo, come i pascoli”, considerato che “in merito alla nozione di «accesso da strada», né nella norma né nella citata circolare n. 24/E del 2020, sono previste limitazioni in ordine alla proprietà pubblica o privata della stessa”.

¹ Circolare 24/E del 08.08.2020 pag. 14

² Appendice normativa e di prassi punto 22

Infine, poi, un'ulteriore ampliamento al significato di accesso "autonomo" arriva dal D.L. 14.08.2020 che, come emendato in sede di conversione, specifica che " per accesso autonomo all'esterno, si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone di ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino, anche di proprietà non esclusiva".

Proprio la parola «cortile di proprietà non esclusiva» finisce con il seppellire tutte le limitazioni ipotizzate dall'agenzia delle Entrate in via interpretativa.

Di fatto viene così ammesso al 110% anche chi, per arrivare alla strada pubblica, ha bisogno di passare da un'area condominiale.

È il caso di quelle unità senza accesso diretto dalla strada pubblica, ma dal classico cortile condominiale (come molti loft), che possono accedere al superbonus purché siano, ovviamente, anche «funzionalmente indipendenti».

Appendice 01**RISPOSTA MEF SU ACCESSO AUTONOMO UNITA' UNIFAMILIARE**

Atto Camera

Interrogazione 5-04686 a risposta immediata in Commissione di Martedì 29 settembre 2020, seduta n. 400

TESTO INTEROGAZIONE

Al Ministro dell'economia e delle finanze per sapere

Premesso che

- gli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (cosiddetto decreto Rilancio), convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, prevedono la detrazione per interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico, nonché l'opzione per la cessione o per lo sconto in luogo della detrazione;
- in data 8 agosto 2020, con propria circolare n. 24/E, l'Agenzia delle entrate forniva i primi chiarimenti relativi alle modalità e alle condizioni poste per poter usufruire della detrazione;
- a pagina 14 della citata circolare si definiscono edificio unifamiliare e unità immobiliare funzionalmente indipendente;
- sempre a pagina 14 della circolare n. 24/E, si definisce anche il concetto di ingresso autonomo, precisando che «La presenza, inoltre, di un “accesso autonomo dall'esterno”», presuppone, ad esempio, che «l'unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva»;

ATTESO CHE

- il presupposto che viene citato ad esempio pone agli operatori, ai tecnici e ai contribuenti che vogliono usufruire del credito d'imposta, un grave dubbio interpretativo, ovvero se gli edifici unifamiliari che accedano a strade private multiproprietarie o a terreni di utilizzo comune, ma non esclusivo, come i pascoli vengano in tal modo ricompresi o esclusi

CHIEDONO

a) se il Ministro interrogato intenda adottare iniziative per chiarire in maniera definitiva se pascoli e strade private che fungano da accesso o su cui si apra l'accesso ad edifici unifamiliari possano considerarsi rientranti nella definizione di «accesso autonomo» e, conseguentemente, costituiscano elemento ostativo ai fini dell'applicabilità di quanto disposto dalla circolare medesima.

RISPOSTA**ATTO Camera**

Risposta scritta pubblicata Mercoledì 30 settembre 2020 nell'allegato al bollettino in Commissione VI (Finanze) 5-04686

- Con il documento in esame gli Onorevoli interroganti, con riferimento all'agevolazione introdotta dagli articoli 119 e 121 del decreto-legge n. 34 del 2020, chiedono di sapere se gli edifici unifamiliari che accedono a strade private

multiproprietarie o a terreni di utilizzo comune, ma non esclusivo come i pascoli, siano ricompresi o esclusi dall'applicazione del beneficio.

Al riguardo, sentiti gli uffici competenti, si rappresenta quanto segue.

- Giova anzitutto precisare che, in considerazione della novità e della complessità delle questioni esposte dagli Onorevoli interroganti, sono in corso approfondimenti i cui esiti saranno contenuti in successivi documenti di prassi, anche sulla base delle necessarie interlocuzioni con altri Ministeri (MEF, MIT, MISE).

- Ciò premesso, si rileva che l'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020 n. 77, ha introdotto nuove disposizioni che disciplinano la detrazione delle spese sostenute dal 1o luglio 2020 al 31 dicembre 2021 a fronte di specifici interventi finalizzati alla efficienza energetica (ivi inclusa la installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (cosiddetto Superbonus).

- Le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto del Superbonus sono indicati nei commi da 1 a 8 del citato articolo 119 del decreto Rilancio, mentre l'ambito soggettivo di applicazione del beneficio fiscale è delineato nei successivi commi 9 e 10.

- L'articolo 121 del medesimo decreto-legge n. 34 del 2020, inoltre, stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per interventi di riqualificazione energetica degli edifici nonché per interventi antisismici di cui ai citati articoli 14 e 16 del decreto-legge n. 63 del 2013, ivi inclusi quelli che accedono al Superbonus ai sensi del predetto articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020, possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (cosiddetto sconto in fattura).

- In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà di successiva cessione.

- Le modalità attuative delle disposizioni da ultimo citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, sono state definite con il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020.

- Con riferimento all'applicazione delle agevolazioni in commento, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E, richiamata dagli Onorevoli interroganti.

- In ordine agli edifici oggetto degli interventi agevolabili, il citato articolo 119, comma, 1, stabilisce che ai fini dell'applicazione del cosiddetto Superbonus, gli interventi ivi indicati devono essere realizzati, tra l'altro, sugli «edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno».
- Relativamente all'ambito oggettivo di applicazione, la citata circolare n. 24/E del 2020, nell'escludere le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, ha precisato (cfr. paragrafo 2) che «una unità immobiliare può ritenersi funzionalmente indipendente qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva.
- La presenza, inoltre, di un accesso autonomo dall'esterno presuppone, ad esempio, che l'unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva.
- Le unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari, alle quali la norma fa riferimento, vanno individuate verificando la contestuale sussistenza del requisito della indipendenza funzionale e dell'accesso autonomo dall'esterno, a nulla rilevando, a tal fine, che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio».
- Si è inteso, in tal modo, fornire sia pure a titolo esemplificativo, taluni criteri utili ai fini della qualificazione dell'immobile oggetto degli interventi agevolabili.
- In particolare, le caratteristiche elencate dalla norma, vale a dire: «l'autonomia funzionale» e «la presenza di uno o più accessi autonomi dall'esterno» costituiscono, in linea di principio, le caratteristiche minime che gli edifici devono possedere per essere considerati effettivamente «autonomi» ed «indipendenti» rispetto ad altri edifici, compresi quelli confinanti.
- Si è inteso, in tal modo, consentire ai possessori di tali unità immobiliari di effettuare i lavori agevolabili senza che, ai fini del Superbonus, fosse necessario acquisire il consenso dei possessori degli edifici confinanti e fosse rilevante la circostanza che gli edifici in questione avessero parti a servizio comune.
- Con riferimento al caso prospettato dall'Onorevole interpellante, ovvero se possa considerarsi «accesso autonomo» una strada privata in multiproprietà o terreni di utilizzo comune, ma non esclusivo, come i pascoli, si fa presente che, in merito alla nozione di «accesso da strada», né nella norma né nella citata circolare n. 24/E del 2020, sono previste limitazioni in ordine alla proprietà pubblica o privata della stessa.
- Pertanto, in linea di principio, può ritenersi autonomo anche l'accesso da una strada privata e/o in multiproprietà.
- Si ritiene, inoltre, che possa ritenersi «autonomo» anche l'accesso da terreni di utilizzo comune, ma non esclusivo, come i pascoli atteso non essendo rilevante che il terreno sia di proprietà esclusiva del possessore dell'unità immobiliare.

