

Superbonus 110%: abitazione unifamiliare divisa in particelle catastali - Risposta al volo

di [Massimo Pipino](#)

Pubblicato il 22 Maggio 2021

Nel caso di unica abitazione residenziale unifamiliare, suddivisa in più particelle catastali, è possibile usufruire del Superbonus 110%?

DOMANDA

Nel caso di unica abitazione residenziale unifamiliare, suddivisa in più particelle catastali, è possibile usufruire del “*Superbonus 110%*”?

RISPOSTA

In quest’annata caratterizzata da una compulsiva attività del legislatore fiscale, l’Agenzia delle Entrate è nuovamente tornata sulle questioni relative alle possibilità di applicazione delle agevolazioni IRPEF al 110%, in riferimento ad interventi finalizzati al risparmio energetico o all’incremento delle prestazioni antisismiche, posti in essere su abitazioni unifamiliari, anche se suddivise *‘formalmente’* in più particelle catastali, per confermare che in questi casi, il cosiddetto “*Superbonus 110%*” è assolutamente fruibile.



L’Agenzia lo fa con la [risposta n. 122/2021 del 22](#)

[febbraio](#) [titolata “*Superbonus - interventi di riqualificazione energetica su abitazione costituita da tre particelle catastali unite di fatto ai fini fiscali - Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34* (

[decreto Rilancio](#)]), riferita a lavori eseguiti su di una singola unità immobiliare, che a catasto, risulta suddivisa in tre particelle.

L'immobile in questione, è infatti diviso solo formalmente, ma è unito "de facto" ai fini fiscali e ciò risulta dall'annotazione nella visura catastale, potendosi in tal modo considerare come un'unica residenza unifamiliare, con conseguente applicazione di un unico limite di spesa, ai fini del credito d'imposta derivante dalle spese sostenute per l'esecuzione di opere finalizzate al risparmio energetico e riconducibili a quanto previsto dal Decreto Legge n. 34/2020.

Il Fisco, nel suo documento di prassi, sottolinea che le unità immobiliari sulle quali il contribuente intende effettuare i summenzionati interventi di efficientamento energetico, rientranti nel "Superbonus", sono rsi chiarisce che:

«non è, di norma, ammissibile la fusione di unità immobiliari, anche se contigue, quando per ciascuna di esse sia riscontrata l'autonomia funzionale e reddituale, e ciò indipendentemente dalla titolarità di tali unità.

Tuttavia, se a seguito di interventi edilizi vengono meno i menzionati requisiti di autonomia, pur essendo preclusa la possibilità di fondere in un'unica unità immobiliare i due originari cespiti in presenza di distinta titolarità, per dare evidenza negli archivi catastali dell'unione di fatto ai fini fiscali delle eventuali diverse porzioni autonomamente censite, è necessario presentare, con le modalità di cui al decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701, due distinte dichiarazioni di variazione, relative a ciascuna delle menzionate porzioni.

Tali dichiarazioni di variazione prevedono, in particolare:[.....] l'inserimento, nel riquadro "Note relative al documento", della dizione "Porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di Foglio xxx Part. yyy Sub. zzzz. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali"».

Tuttavia, tenuto conto della normativa e della prassi illustrate, nonché delle precisazioni esposte dal contribuente che ha avanzato l'istanza di interpello che stiamo esaminando riguardo alla stretta interconnessione delle particelle catastali in questione unite ai fini fiscali, come risulta dall'annotazione presente nella visura catastale, costituenti un'unica residenza, si ritiene che l'unità residenziale descritta nell'istanza, (solo formalmente costituita da tre distinte particelle catastali), **debba considerarsi come una unica unità residenziale unifamiliare, con conseguente applicazione di un unico limite di spesa, ai fini della fruizione del Superbonus.**

Alcuni suggerimenti per approfondire:

[Superbonus: installazione degli impianti fotovoltaici e limite delle due unità immobiliari](#)

[Superbonus 110% sull'edificio singolo senza agibilità e abitabilità: il Fisco lascia la parola all'Amministrazione comunale](#)

[Superbonus 110%: interventi su edificio unifamiliare sprovvisto del certificato di abitabilità-agibilità](#)

[Superbonus 110%: tanti chiarimenti su antisismiche, collabenti, unifamiliari, villette a schiera](#)

e [Superbonus 110%: quali sono i limiti di spesa per lavori trainanti e trainati eseguiti congiuntamente?](#)

A cura di Massimo Pipino

Sabato 22 maggio 2021