

Superbonus: calcolo unità immobiliari dell'edificio e massimale di spesa - Risposta al volo

di [Massimo Pipino](#)

Pubblicato il 16 Luglio 2021

Come si calcola il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio ed il relativo massimale di spesa, ai fini delle agevolazioni fiscali?

Domanda

Come si calcola il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio ed il relativo massimale di spesa, ai fini delle agevolazioni fiscali?

Risposta

L'articolo 1, comma 66, lettera n - (*“al comma 9, lettera a), dopo la parola: «condomini» aggiunge le seguenti: «e dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi 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”*, della Legge 178/2020 ([Legge di Bilancio 2021](#)), ha modificato il comma 9, lettera a), dell'articolo 119 del [Decreto Legge n. 34/2020](#), inserendo, tra i soggetti beneficiari del Superbonus IRPEF 110%, anche le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, facendo riferimento agli interventi agevolabili realizzati su edifici composti da due a quattro unità immobiliari, distintamente accatastate, anche nel caso siano



posseduti da un [unico proprietario](#) o in comproprietà da più persone fisiche.

In sostanza, a seguito della modifica che è stata sopra indicata, l'agevolazione può essere usufruita anche se gli interventi sono realizzati sulle parti comuni di edifici non in condominio, in quanto composti da 2 a 4 unità immobiliari appartenenti ad un unico soggetto o di comproprietari persone fisiche, ed è riferita alla spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2021.

Si ritiene, che in assenza di specifiche indicazioni nella norma, ai fini del computo delle unità immobiliari, le pertinenze non debbano essere considerate autonomamente, anche se distintamente accatastate, tenuto conto della ratio della modifica operata dal legislatore con la Legge di bilancio per l'esercizio 2021.

Di conseguenza, ad esempio, può fruire del Superbonus IRPEF al 110% anche l'unico proprietario di un edificio composto da 4 unità immobiliari e 4 pertinenze, a patto che abbia realizzato interventi il cui scopo sia finalizzato al risparmio energetico sulle parti comuni del predetto edificio.

Con riferimento, invece, alla determinazione del limite di spesa ammesso al *Superbonus*, nella [circolare dell'Agenzia delle Entrate del 22 dicembre 2020, n. 30/E](#) (quesito 4.4.4), è stato precisato che:

“conformemente a quanto previsto per l'ecobonus e per il sismabonus spettanti per interventi realizzati sulle parti comuni, anche ai fini dell'applicazione del Superbonus, nel caso in cui l'ammontare massimo di spesa agevolabile sia determinato in base al numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio oggetto di interventi, il calcolo vada effettuato tenendo conto anche delle pertinenze.

In sostanza, in un edificio in condominio con 4 unità abitative e 4 pertinenze, il calcolo della spesa massima ammissibile, è fatto moltiplicando per 8”.

NdR: Potrebbe interessarti anche...

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

[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%: esame dei limiti di spesa per i lavori in condominio](#)

A cura di Massimo Pipino

Venerdì 16 luglio 2021