Il requisito della "residenzialità" del fabbricato e gli ulteriori commenti del Consiglio Nazionale del Notariato

Nota Redazionale

Nello Studio n. 27-2021/T il Consiglio Nazionale del Notariato (di seguito, "CNN") ha riepilogato la disciplina del superbonus attualmente in vigore così per come emendata dalla legge di bilancio 2021. In particolare, merita di essere segnalato il commento del Notariato sulla c.d. "residenzialità" dell'edificio quale condizione indispensabile per l'accesso all'agevolazione in esame introdotta in via meramente interpretativa dall'Agenzia delle Entrate.

Invero, per quanto concerne la tipologia degli immobili oggetto degli interventi che rientrano nell'ambito di applicazione del superbonus, l'articolo 119 del D.l. 34/2020 si limita a prevedere che gli interventi "trainanti" di efficienza energetica di cui alla lettera a) del comma 1, possono avere per oggetto:

- edifici unifamiliari;
- unità immobiliari siti in edifici plurifamiliari, ma indipendenti dal punto di vista funzionale e dotate di accesso autonomo all'esterno;
- parti comuni di edifici composti da più unità immobiliari.

Inoltre, il comma 15-*bis* dell'articolo 119 cit. esclude espressamente le unità immobiliari accatastate come A/1, A/8 e, se non aperte al pubblico, A/9 dall'applicazione del superbonus.

Secondo il Notariato, dunque, non ci sono dubbi interpretativi: le altre categorie catastali dovrebbero, stante la mancata indicazione della norma, essere ammesse a godere del beneficio. Tuttavia, le circolari 8 agosto 2020, n. 24/E e 22 dicembre 2020, n. 30/E hanno introdotto un ulteriore requisito, stabilendo – con un'interpretazione "*criticabile anche sotto il profilo sistematico oltre che sotto quello letterale*" – che gli immobili oggetto di intervento debbano essere unità immobiliari abitative o edifici a prevalente destinazione residenziale. Ne consegue che se il fabbricato è adibito prevalentemente (od esclusivamente) all'esercizio di attività professionale o d'impresa, per gli interventi su di esso realizzati non spetterà in alcun caso la detrazione da superbonus al 110%, e ciò quand'anche si rispettassero tutti i requisiti contemplati dalla normativa di riferimento. Pertanto, non essendo il requisito della "residenzialità" contemplato dal dato normativo, il CNN ritiene plausibile che tale interpretazione possa cagionare, sotto questo aspetto, "*un consistente contenzioso tra i contribuenti e l'Agenzia delle Entrate*".

Per quanto concerne, infine, le modifiche normative introdotte con legge di bilancio 2021, merita di essere segnalata la "nuova" lett. a) del comma 9 dell'articolo 119 cit., che ora ammette tra gli interventi agevolati anche quelli effettuati da 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*". Il legislatore ha così esteso l'accesso al *superbonus* anche a questa tipologia di edificio, composta da più unità immobiliari (ma nel limite di quattro) ancorché non costituite in condominio.

Dai primi commenti della norma si è posta subito la questione se conteggiare o meno le pertinenze nel limite di quattro unità immobiliari. Al riguardo, lo Studio in commento si è espresso per la soluzione negativa:

> se un "*edificio è composto da tre unità immobiliari abitative, distintamente accatastate, da una cantina e da un box auto, deve ritenersi possibile fruire della detrazione del 110 per cento anche se il proprietario è unico*".

Da ultimo, ci si è posti il problema dell'immobile appartenente a un unico proprietario ma costituito da cinque unità immobiliari abitative (che pertanto non avrebbe diritto di accedere al superbonus). Secondo lo Studio n. 27-2021/T in commento, sarebbe possibile, "*senza trasmodare nell'abuso di diritto*", anteriormente all'inizio dei lavori procedere a un accorpamento tra due delle cinque unità abitative riducendo pertanto il numero di unità complessive del fabbricato a quattro. La soluzione, sembra legittima

> "*qualora sia supportata da idoneo provvedimento edilizio abitativo, siano stati eseguiti e conclusi i lavori di accorpamento e sia stata effettuata la variazione catastale prima dell'inizio dei lavori che danno accesso al superbonus*".