Ammesso il Superbonus le unifamiliari con accesso indipendente da aree comuni

2 Ottobre 2020

Chiarito dal MEF, come sostenuto dall'ANCE, che il Superbonus spetta per gli edifici unifamiliari o per le unità site in edifici plurifamiliari anche se l'accesso autonomo dà su aree, come strade cortili o giardini, che siano comuni o condivise con altre unifamiliari.

Inoltre, il beneficiario può cedere l'intero credito derivante dalle spese sostenute anche a favore di uno solo dei fornitori, se gli altri non sono interessati ad acquistare il credito, fermo restando che, in presenza di più fornitori, la detrazione cedibile è commisurata all'importo complessivo delle spese sostenute.

Questi due importanti chiarimenti sono contenuti rispettivamente in **due interrogazioni a risposta immediata rese dal Sottosegratario Villarosa in Commissione Finanze (5-04686, e 5-04688)**, e nella **Risposta ad Interpello n.425 del 1 ottobre 2020**.

Il primo chiarimento scioglie un nodo interpretativo che ha creato diversi dubbi in merito all'applicabilità del beneficio per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari site in edifici plurifamiliari, inclusi, ai sensi dell'art. 119, comma 1, del DL 34/2020 (Decreto Rilancio)[1] tra i beni oggetto di interventi agevolati.

La questione nasceva dalla definizione normativa di "edificio unifamiliare" come dell'unità immobiliare di proprietà esclusiva, **funzionalmente indipendente**, **con uno o più accessi autonomi dall'esterno**, e dall'interpretazione della norma fornita dall'Agenzia delle Entrate con la CM 24/E/2020.

Nella Circolare 24/E, infatti, l'Agenzia aveva chiarito che l'unità immobiliare è "funzionalmente indipendente" in presenza di impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva, mentre è **dotata di "accesso autonomo" dall'esterno se dispone di un accesso, non comune da altre unità immobiliari chiuso da un cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva**.

Quest'ultima definizione aveva **creato perplessità** in merito **all'applicabilità dell'agevolazione per gli accessi indipendenti che dessero su una strada o su un'area comune.**

Questo **dubbio è stato definitivamente chiarito dal MEF** che, come sostenuto dall'ANCE, ed anticipando l'emissione di un apposito documento di prassi sul tema, ha precisato che **possa ritenersi** *«**"autonomo" anche l'accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso da aree (quali strada, cortile o giardino) comuni e condivise con altri edifici unifamiliari**, non essendo rilevante che il suddetto accesso avvenga attraverso un'area di proprietà esclusiva del possessore dell'unità immobiliare oggetto degli interventi agevolabili»*

(*cfr*. la risposta all'interrogazione n.5-04688).

Inoltre, l'Amministrazione finanziaria precisa che in relazione all' «accesso da strada», né la norma né la Circolare 24/E/2020 prevedono limitazioni per quel che riguarda la proprietà pubblica o privata della stessa, con la conseguenza che «*si può ritenere autonomo anche l'accesso da una strada privata e/o in multiproprietà*» (*cfr*. la risposta all'interrogazione n.5-04686).

Il secondo chiarimento è reso dall'Agenzia delle Entrate ad **un'impresa cessionaria di un credito di imposta da "Ecobonus" ordinario, che dubitava di poter acquisire l'intero credito d'imposta ceduto dal beneficiario, non essendo l'unico fornitore degli interventi**.

La questione deriva da quanto precisato nel Provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 100372 del 18 aprile 2019[2] relativo alle modalità di cessione del credito in caso di Ecobonus su singole unità, in merito al fatto che «*in presenza di diversi fornitori, la detrazione cedibile è commisurata all'importo complessivo delle spese sostenute nel periodo di imposta nei confronti di ciascun fornitore*».

Su questo punto, **l'Agenzia precisa che in caso di più fornitori è certamente possibile la cessione dell'intero credito ad uno solo di essi, se gli altri non sono interessati ad acquistare la quota di credito riferita alle prestazioni eseguite, fermo restando però che l'ammontare della cessione deve essere commisurato alle spese sostenute nel periodo d'imposta.**

---

[1] Convertito dalla Legge 77/2020, c*fr. ANCE "Decreto Rilancio – Conversione in legge – Le novità in materia fiscale" – ID n.41108 del 24 luglio 2020 e "Superbonus – C.M. 24/E/2020 dell'Agenzia delle Entrate e modalità applicative". ID N. 41309 del 24 agosto 2020*

[2]Cfr. ANCE "*Ecobonus* per interventi su singole unità immobiliari – Le regole per la cessione del credito d'imposta" – ID N. 35790 del 23 aprile 2019.

41805-Risposta ad Interpello n.425 del 1 ottobre 2020.pdfApri

41805-Interrogazione n.5-04688.pdfApri

41805-Interrogazione n.5-04686.pdfApri