Ammesso il Superbonus per l’unità con accesso autonomo sita in un condominio

5 Novembre 2020

Anche il proprietario dell’unità immobiliare sita in un condominio e provvista di entrata indipendente a cui si accede attraverso un percorso pedonale a servizio dei condomini può fruire del Superbonus. Resta fermo che l’unità deve essere anche “funzionalmente indipendente”.

È quanto chiarito dall’Agenzia delle Entrate con **la Risposta ad interpello n. 524 del 4 novembre 2020**, al proprietario di un’unità immobiliare facente parte di un condominio, ma dotata di accesso indipendente chiuso da un cancello che dà su un percorso pedonale a servizio degli edifici in condominio.

Al riguardo si ricorda che tra gli immobili agevolati con il Superbonus, sia per quanto riguarda gli interventi trainanti che i trainati, rientrano[1] anche le **unità immobiliari residenziali** site in edifici plurifamiliari, purché siano *funzionalmente indipendenti* e dotate di uno o più *accessi autonomi dall’esterno*. **Le unità immobiliari provviste di entrambi questi requisiti, godono dell’agevolazione potenziata, a prescindere dal fatto che facciano o meno parte di un condominio**.

Si ricorda che l’unità immobiliare si considera:

- “**funzionalmente indipendente**” quando è 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;
- dotata di “**accesso autonomo dall’esterno**” quando dispone 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 **anche non** esclusiva». Quest’ultimo requisito si considera soddisfatto, come chiarito dalla modifica normativa introdotta dal recente DL Agosto[2], anche quando il portone di ingresso o il cancello che configurano l’accesso indipendente si affacciano su un cortile, o su un giardino di proprietà **non esclusiva**.

Sul punto l’Agenzia delle Entrate, nella risposta all’interpello, ricorda che l’unità immobiliare si considera dotata di “accesso autonomo dall’esterno” quando all’immobile si accede attraverso una strada privata e/o in multiproprietà o attraverso un terreno di utilizzo comune, ma non esclusivo, ovvero quando si è in presenza di accesso anche da cortile/passaggio comune che affaccia su strada. Ne consegue che, nel rispetto di tutti i requisiti richiesti dalla norma, **è possibile fruire del Superbonus anche se l’accesso autonomo all’unità immobiliare sita in condominio, e oggetto di lavori, avviene da un percorso pedonale condominiale**.

[1] accanto ai condomini e agli gli edifici residenziali unifamiliari per gli interventi sia "trainati" che "trainanti", e alle singole unità immobiliari all'interno di edifici in condominio per i soli interventi "trainati", vedi art. 119, co.9 del DL 34/2020.

[2] DL 104/2020 convertito dalla legge 126/2020, Cfr. ANCE "*Conversione in legge del D.L. 104/2020 (*cd. "D.L. Agosto") – Misure fiscali" – ID N. 41990 del 15 ottobre 2020 e *"Superbonus: nuovi chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate"* – ID N. 42175 28 ottobre 2020.

42274-Risposta ad interpello n.524 del 4 novembre 2020.pdfApri