

Superbonus, come si conteggiano le pertinenze?

tratto da www.edilportale.it del 9 luglio 2021

L'Agenzia delle Entrate spiega: il metodo per il calcolo delle unità immobiliari è diverso da quello per i limiti di spesa

Per usufruire del Superbonus, come bisogna considerare le pertinenze? L'Agenzia delle Entrate, con le risposte 461 e 464, è tornata sul tema del calcolo delle unità immobiliari presenti in un edificio e del tetto di spesa su cui determinare la detrazione.

Superbonus e unità immobiliari, la normativa

In base alla normativa che regola il Superbonus, i tetti di spesa degli interventi devono essere moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

È inoltre previsto un limite per gli edifici plurifamiliari con unico proprietario: possono accedere al Superbonus se l'edificio è composto al massimo da 4 unità immobiliari.

In questo caso il Superbonus spetta per gli interventi di efficienza energetica realizzati su un numero massimo di 2 unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per i lavori effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

In questo contesto, come devono essere considerate le unità immobiliari pertinenziali?

Superbonus, pertinenze nel calcolo delle unità immobiliari

Il primo caso è stato posto dal proprietario di un intero edificio composto da 8 unità immobiliari, di cui:

- 1 abitazione di categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile);
- 2 abitazioni A/3 (abitazione di tipo economico);
- 2 unità pertinenziali di categoria catastale C/6 (stalle scuderie, rimesse autorimesse);
- 3 unità pertinenziali C/2 (magazzini e locali di deposito).

Il proprietario intendeva donare alle figlie e alla moglie alcune unità immobiliari in modo da creare un condominio.

Si è quindi rivolto all'Agenzia per sapere se, al fine di verificare il numero di unità immobiliari complessive, rilevino solamente

quelle ad uso abitativo o anche le unità pertinenziali.

L'Agenzia ha spiegato che, per la verifica del limite delle 4 unità immobiliari, non devono essere considerate le pertinenze, anche se distintamente accatastate.

In questo caso, l'Agenzia delle Entrate ha concluso che, essendo presenti 3 unità immobiliari residenziali e 5 pertinenze, l'unico proprietario ha diritto al Superbonus senza dover prima costituire un condominio.

Facciamo notare che, nel documento dell'Agenzia delle Entrate, in corrispondenza della categoria catastale A/2 è riportata la dicitura "abitazioni di tipo signorile" anziché "abitazione di tipo civile" e in corrispondenza della categoria catastale A/3 la dicitura "abitazioni di tipo popolare" anziché "abitazione di tipo economico".

Si tratta quasi sicuramente di un refuso perché le abitazioni signorili, classificate nella categoria catastale A/1, sono escluse dal superbonus.

Superbonus, pertinenze e calcolo del tetto di spesa

Il secondo caso è stato proposto dal proprietario di un fabbricato composto da:

-2 unità abitative accatastate A/7 (Abitazioni in villini);

-3 unità pertinenziali accatastate C/6

(Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro).

Il proprietario ha chiesto all'Agenzia se, nel calcolo dei limiti di spesa concernenti gli interventi sulle parti comuni del fabbricato, debbano essere prese in considerazione tutte le unità immobiliari di cui si compone l'edificio, e quindi anche le unità pertinenziali. L'Agenzia ha affermato in primo luogo che il proprietario ha diritto al Superbonus perché nell'edificio sono presenti 2 unità abitative. Fatta questa premessa, l'Agenzia ha spiegato che per la determinazione dei limiti di spesa ammessi al Superbonus, al pari degli interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio in condominio, occorre tener conto del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, incluse le pertinenze.

tratto da www.immobiliare.it/news del 9 luglio 2021

Scia o permesso di costruire: che cosa serve per il soppalco?

In caso una persona decida di costruire un soppalco, quale titolo abilitativo è necessario? La Scia o il permesso di costruire? Per la verità, bisogna decidere caso per caso, come ha spiegato anche il Tar della Campania con la sua sentenza n. 1477 del 2021.

Il pronunciamento si esprimeva in merito a un ricorso contro un'ordinanza comunale che aveva imposto la rimozione di un soppalco di ferro e pannelli di compensato di legno, che era stato impiantato all'interno di un garage.

Permessi per un soppalco: il caso specifico

Più nel dettaglio, si fa riferimento a un soppalco con un'ampiezza pari a circa 27 metri quadri, che occupa quasi per intero il garage. Ci sono 1,96 metri tra il calpestio del soppalco e l'intradosso del solaio di copertura del garage. Per raggiungerlo si utilizza una scala di ferro con pedate in legno, collocata nel lato che aderisce alla parete.

Con queste caratteristiche, hanno spiegato i responsabili, il soppalco non dovrebbe incidere sul carico urbanistico e

quindi non era necessario richiedere il permesso di costruire, ma al contrario era sufficiente la Scia (precedentemente nota come Dia).

Scia o permesso di costruire, si valuta caso per caso

I giudici, pronunciandosi, hanno stabilito che in questo caso avesse ragione il responsabile della costruzione.

Un soppalco infatti è riconducibile all'ambito della ristrutturazione edilizia se incide effettivamente sul carico urbanistico.

Quando invece si tratta di lavori che comportano una superficie accessoria inutilizzabile per il soggiorno delle persone, si può ricorrere semplicemente alla Scia in quanto è da ritenersi un intervento minore. Ne emerge quindi che la decisione deve essere presa guardando al singolo caso.

In quello sottoposto al vaglio del Tar, le discriminanti sono state la superficie ridotta del soppalco e il fatto che fosse ubicato all'interno di un garage, situazione che lo rendeva non funzionale al soggiorno di persone.