

Normativa e prassi

Il cancello sulla strada privata, non frena l'utilizzo del superbonus

4 Novembre 2020

Alla luce della norma modificata, l'ingresso all'unità indipendente non deve essere più situato su un'area di proprietà esclusiva del richiedente l'agevolazione, accessibile dall'esterno

Usfruisce della maxi detrazione del 110% il proprietario che ha effettuato uno degli interventi agevolabili previsti dall'articolo 119 del decreto "Rilancio" su una unità abitativa situata in un complesso condominiale, dotata di ingresso indipendente accessibile attraverso un percorso pedonale privato di libero accesso dall'esterno. Il via libera all'applicazione del *superbonus* arriva con la **risposta n. 524** del 4 novembre 2020.

Il contribuente ha effettuato interventi sulla propria abitazione, parte di un condominio ma con entrata indipendente, per i quali intende applicare la maxi-detrazione prevista dall'**articolo 119** del decreto "Rilancio" (DI n. 34/2020). L'abitazione è chiusa da un cancello, al quale si accede dal percorso pedonale aperto ai singoli edifici del condominio e, quindi, non dalla strada, né dal cortile o dal giardino dell'istante come invece avviene nell'esempio riportato della circolare n. 24/2020 per definire la nozione di "*unità immobiliare residenziale funzionalmente indipendente*" ai fini del *superbonus*.

L'istante ritiene di poter applicare la detrazione perché, di fatto, la strada privata che porta al suo cancello durante il giorno è liberamente praticabile dall'esterno.

L'Agenzia delle entrate conferma l'interpretazione del contribuente e riepiloga i contenuti normativi e di prassi che portano a tale conclusione.

Il punto di partenza, naturalmente, è l'**articolo 119** del decreto "Rilancio" che ha introdotto la super detrazione del 110% per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 relative alla realizzazione di specifici interventi finalizzati al potenziamento dell'efficienza energetica e per

il consolidamento statico o la riduzione del rischio sismico degli edifici effettuati su unità immobiliari residenziali (interventi “trainanti”) e per ulteriori lavori a questi associati (interventi “trainati”). Il maxi sconto fiscale si affianca ai preesistenti *ecobonus* e *sismabonus* (**articoli 14 e 16**, DI n. 63/2013).

La detrazione del 110% spetta se gli interventi sia “trainanti” che “trainati” sono realizzati su parti comuni di condomini, su abitazioni unifamiliari e pertinenze, su unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno situate all'interno di edifici plurifamiliari e pertinenze. *Superbonus*, inoltre, per i soli interventi “trainati” effettuati sulle singole abitazioni e pertinenze facenti parti di un condominio.

L’Agenzia delle entrate, per completezza, ricorda che l’articolo 121 del decreto “Rilancio” consente al contribuente di trasformare il beneficio in uno sconto sul corrispettivo dovuto al fornitore. Altra opportunità prevista dalla norma è la cessione di un credito d'imposta, pari alla detrazione spettante, a terzi, compresi gli istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà di successiva cessione.

Terminato l’inquadramento normativo l’Agenzia sposta l’attenzione sulla **circolare n. 24/2020** con la quale ha fornito chiarimenti sull’applicazione della detrazione (vedi articolo “**Superbonus 110%: via libera al modello per la cessione o lo sconto in fattura**”).

Il documento di prassi, sulla base delle definizioni dettate dal decreto ministeriale 6 agosto 2020 contenente i “Requisiti minimi” per accedere all’*econobonus* (**articolo 1**, comma 3, lettera i), ha precisato che sono identificabili come “*unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari*” le abitazioni provviste di “*indipendenza funzionale*” e “*accesso autonomo dall'esterno*”, a prescindere dalla presenza di un condominio.

Usufruisce, quindi, autonomamente, del *superbonus*, l’unità immobiliare all'interno di un complesso plurifamiliare, dotata di accesso indipendente, a prescindere dalla sua appartenenza a un condominio o dall’aver parti comuni con altri appartamenti (come il tetto).

L’unità immobiliare è “*funzionalmente indipendente*”, inoltre, chiarisce lo stesso documento di prassi, se ha impianti autonomi per gas, acqua, elettricità e riscaldamento e se è dotata di un ingresso, chiuso con portone o cancello, non condiviso con altri, e accessibile dalla strada o dal cortile o giardino di proprietà esclusiva.

Fin qui le linee guida fornite con la circolare n. 24/2020. Successivamente a tali chiarimenti, però, in sede di conversione del decreto “Agosto” (DI 104/2020), all’articolo 119 introduttivo del *superbonus* è stato aggiunto il comma 1-bis secondo il quale ai fini dell’agevolazione “*per ‘accesso autonomo dall'esterno’ si intende 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 da giardino anche di proprietà non esclusiva*”.

Alla luce della norma modificata, quindi, l'ingresso all'unità indipendente non deve essere più necessariamente situato su un'area di proprietà esclusiva del richiedente l'agevolazione.

Di conseguenza, osserva l'Agenzia, può essere ritenuta con "*accesso autonomo dall'esterno*" l'abitazione con entrata su una strada privata e/o in multiproprietà o attraverso uno spazio comune, ma non esclusivo, non essendo rilevante la proprietà pubblica o privata e/o esclusiva del possessore dell'unità immobiliare all'accesso in questione o quando l'ingresso è accessibile da cortile/passaggio comune che affaccia su strada.

Ciò premesso, per quanto riguarda il quesito dell'istante, l'amministrazione dà, dunque, il via libera all'applicazione del *superbonus* anche se l'accesso all'unità immobiliare, oggetto dell'intervento agevolabile, avviene da un percorso pedonale privato di libero accesso dall'esterno.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/cancello-sulla-strada-privata-non-frena-lutilizzo-del>