

L'Agenzia delle entrate conferma la rilevanza dell'autonomia ai fini catastali

L'unione di fatto salva il 110%

Più unità collegate ne fanno una e un solo limite di spesa

Pagina a cura
DI STEFANO LOCONTE
E CHIARA DE LEITO

L'unione di fatto fa la forza e mette in salvo il superbonus. Quando, infatti, ci sono più particelle catastali unite ai fini fiscali, l'immobile non perde l'autonomia funzionale e, ai fini della detrazione del 110%, deve considerarsi come una unica unità residenziale, con conseguente applicazione di un unico limite di spesa. Il collegamento funzionale impresso dai proprietari di più unità immobiliari distintamente accatastate, quindi, non esclude l'accesso alle agevolazioni. Con la risposta a interpello n. 122, pubblicata lo scorso 22 febbraio, l'Agenzia delle entrate ha ricondotto la fattispecie all'unica unità residenziale funzionalmente indipendente e ha precisato che i contribuenti sono ammessi a beneficiare delle agevolazioni in parola con applicazione di un unico limite di spesa.

L'unità immobiliare interessata dal superbonus. L'applicazione delle agevolazioni fiscali introdotte dal decreto Rilancio presuppone un accurato esame delle risultanze catastali al fine di individuare la tipologia abitativa interessata dai lavori di efficientamento e avere certezza del calcolo del limite di spesa ammissibile al superbonus. In particolare, con specifico riferimento agli interventi su immobili diversi dai condomini risulta determinante accertare l'indipendenza funzionale dell'unità immobiliare, anche al fine di individuare la spesa massima agevolabile. Infatti, l'Agenzia delle entrate ha escluso la possibilità di accedere alle agevolazioni in commento in caso di due unità immobiliari non funzionalmente indipendenti, in un edificio di un unico proprietario, che al termine dei lavori verranno accorpate, mentre nel caso di frazionamento di un edificio unifamiliare in due unità immobiliari funzionalmente «non» indipendenti, appartenenti allo stesso proprietario, gli interventi sono ammessi al superbonus e la spesa massima agevolabile sarà calcolata con riferimento all'edificio unifamiliare iniziale in considerazione del fatto che tale immobile disponeva, all'inizio dei lavori, di indipendenza funzionale. Il legislatore del decreto Rilancio ha individuato una autonoma nozione di indipendenza funzionale. Ai sensi della disciplina agevolativa, un'uni-

Superbonus e risultanze catastali	
Edificio unifamiliare funzionalmente indipendente, con unico proprietario, che al termine dei lavori sarà frazionato in due unità non funzionalmente indipendenti	Sì al Superbonus: Rileva la situazione ante intervento; la spesa massima sarà calcolata con riferimento all'edificio iniziale
Due unità immobiliari non funzionalmente indipendenti, in un edificio di un unico proprietario, che al termine dei lavori vengano accorpate in un unico edificio	No al Superbonus: Rileva la situazione ante intervento, quindi la mancanza di indipendenza funzionale, secondo l'accezione prevista dal dl Rilancio
Più unità immobiliari distintamente accatastate, di proprietà, di soggetti diversi, unite di fatto ai fini fiscali	Sì al Superbonus: Rileva l'unione di fatto e si configura un unico limite di spesa, come nel caso di un unico immobile, anche se catastalmente si è presenza di distinte iscrizioni

tà immobiliare può ritenersi «funzionalmente indipendente» qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale.

L'indipendenza ai fini catastali. Ai fini catastali è accertato come distinta unità immobiliare urbana un fabbricato, o porzione di fabbricato o un insieme di fabbricati, che appartenga allo stesso proprietario e che nello stato in cui si trova, rappresenta, secondo l'uso locale, un cespite indipendente. Dunque, gli elementi che assumono rilievo per l'iscrizione in catasto di una unità immobiliare distinta sono

(i) l'appartenenza del fabbricato allo stesso proprietario, inteso come ditta catastale;

(ii) la configurazione di un cespite indipendente, inteso come «m-n-i-m o perimetro immobiliare», caratterizzato da autonomia funzionale e reddituale. Ancora, con l'art. 2 del decreto del ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28, la nozione è stata consolidata e meglio precisata. In particolare, con il comma 1, è stato previsto che l'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero

da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale. In particolare, per «autonomia funzionale» si intende l'insieme inscindibile delle caratteristiche che rendono indipendente e pienamente godibile un bene immobile; l'«autonomia reddituale» si configura invece quando il bene è in grado, autonomamente, di produrre un certo reddito indipendente da altre porzioni facenti parte dello stesso compendio immobiliare.

Infine, la particella catastale individua una porzione continua di terreno, o di un fabbricato, situati in un medesimo comune, ap-

la fusione di unità immobiliari, anche se contigue, quando per ciascuna di esse sia riscontrata l'autonomia funzionale e reddituale, e ciò indipendentemente dalla titolarità di tali unità.

Unione di fatto ai fini fiscali. Ferma restando la preclusione a unire catastalmente porzioni intestate a proprietari diversi, quindi autonomamente censite, è ben possibile unire «di fatto» dette porzioni, con effetti che rileveranno esclusivamente sul piano fiscale. In particolare, ciò si verifica quando a seguito di interventi edilizi le due unità perdono ciascuna i requisiti di autonomia e indipendenza reddituale, per assumere rilevanza reddituale unitaria. In questo caso gli immobili, pur continuando a essere individuati da porzioni autonomamente censite, non potranno più essere utilizzati in modo autonomo e tale circostanza implicherà, ai fini fiscali, l'individuazione di un unico immobile. Ciò comporterà, per esempio, la possibilità per il contribuente di beneficiare dell'esenzione Imu e Tasi per l'abitazione principale. Come precisato dall'Agenzia delle entrate con la circolare 27/E/2016, sarà comunque necessario dare evidenza negli archivi catastali dell'unione operata di fatto, ai fini fiscali, delle diverse porzioni autonomamente censite, presentando distinte dichiarazioni di variazione, relative a ciascuna delle menzionate porzioni. Ai fini del classamento, ai beni costituenti porzioni di unità immobiliare verrà attribuita la categoria e classe più appropriata, considerando le caratteristiche proprie

dell'unità immobiliare intesa nel suo complesso (cioè derivante dalla fusione di fatto delle porzioni), mentre la rendita di competenza sarà associata a ciascuna di dette porzioni, in ragione della relativa consistenza.

Unione di fatto e superbplus. L'unione di fatto, come detto, assume una propria rilevanza ai fini fiscali e, dunque, val la pena verificare come questa circostanza si atteggi rispetto alla disciplina del superbplus. Secondo la posizione assunta dall'Agenzia delle entrate con la risposta a interpello n. 122, pubblicata lo scorso 22 febbraio, in presenza di tre particelle catastali che individuano altrettante unità immobiliari, non intestate alla medesima ditta, inutilizzabili autonomamente ai fini residenziali, in quanto non dotate delle prescritte destinazioni d'uso che ne caratterizzano per l'appunto la fruizione autonoma, ma unite di fatto ai fini fiscali a formare un'unica unità residenziale, è possibile configurare i requisiti di indipendenza funzionale per accedere alle agevolazioni da superbplus. Il contribuente ha rappresentato che l'edificio che costituisce l'abitazione principale della sua famiglia risulta costituito da tre particelle catastali, intestate a ditte diverse, acquisite e ristrutturate in tempi diversi, che sono state accatastate nel 2010 con la situazione finale «post lavori». Per effetto dei lavori eseguiti, le tre particelle sono inutilizzabili singolarmente ai fini residenziali. L'amministrazione finanziaria ha valorizzato lo stato di fatto dell'edificio e, in particolare, la stretta interconnessione delle particelle catastali in questione, unite ai fini fiscali, come risultante anche dall'annotazione presente nella visura catastale, e costituenti un'unica residenza. Il requisito dell'indipendenza funzionale è stato verificato con riferimento ai criteri dettati dall'art. 119, comma 1-bis. Pertanto, in ragione del fatto che solo formalmente l'immobile è costituito da tre distinte particelle catastali, l'Agenzia delle entrate ha concluso che la fattispecie rappresentata nell'istanza configurava una unica unità residenziale unifamiliare. Quanto al limite di spesa per la fruizione dei benefici da superbplus, la rilevanza fiscale dell'unione di fatto comporta, quale naturale conseguenza, l'applicazione di un unico limite di spesa.

