



# RISPOSTA ALL'ISTANZA DI INTERPELLO N.87 DEL 8 FEBBRAIO 2021 – INTERVENTI ANTISISMICI SU EDIFICI PLURIFAMILIARI

*Posted on 15 Febbraio 2021*



---

Category: [Sportello Ecosismabonus](#)

Tags: [sismabonus](#), [superbonus](#)

Ai fini del *Sismabonus* al 110% non opera la definizione di "unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con accessi autonomi" stabilita, invece, ai soli fini dell'*Ecobonus* al 110%.15

Per l'applicabilità del bonus potenziato per gli interventi antisismici su "unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con accessi autonomi" occorre verificare la presenza di un condominio, nel senso precisato dalla normativa sui *Superbonus*.

Questo il contenuto della [Risposta n.87 dell'8 febbraio 2021](#), con la quale l'Agenzia delle Entrate torna sul tema dei *Superbonus*.

Si precisa che **tale pronuncia è riferita all'applicabilità dei *Superbonus* in base alla disciplina vigente al 31 dicembre 2020, e non tiene conto delle modifiche intervenute con la legge di Bilancio 2021 (legge 178/2020), che hanno modificato in parte la nozione di "condominio" ai fini dei citati benefici.**

Nel caso di specie, l'istante è l'intero proprietario di un fabbricato cielo-terra composto da due unità funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo dall'esterno, accatastate nella categoria C/2 (come "deposito"), che a seguito dell'intervento di miglioramento antisismico diverranno a destinazione residenziale, come indicato anche nel titolo urbanistico abilitativo dei lavori. Viene chiesto all'Agenzia delle Entrate se i lavori, che includono anche l'installazione di un impianto fotovoltaico, siano ammissibili al *Superbonus*.

Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate, chiarisce che la disciplina del ***Sismabonus* al 110% non fa riferimento, a differenza dell'*Ecobonus* potenziato, alle «unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno».**

Ciò comporta che anche in presenza di unità immobiliari "indipendenti" ed "autonome" che fanno parte di fabbricati plurifamiliari, l'applicabilità del beneficio per i lavori antisismici è condizionata dalla presenza di «parti comuni di edifici residenziali in "condominio"».

**Tuttavia, tale indicazione dell'Agenzia delle Entrate va necessariamente coordinata con le specifiche regole relative al numero di proprietari del fabbricato, introdotte a partire dal 2021.**

In particolare, secondo la disciplina vigente fino al 31 dicembre 2020, anche in caso di interventi antisismici eseguiti su edifici plurifamiliari occorre verificare, ai fini dell'applicabilità del *Superbonus*, l'esistenza di una pluralità di proprietari, in modo che fosse costituito un "condominio" in senso civilistico.

Invece, con **la modifica apportata dalla legge di Bilancio 2021 (legge 178/2020), dal 1° gennaio 2021**, per i **medesimi interventi eseguiti su edifici plurifamiliari**, i ***Superbonus*** spettano, oltre al caso in cui siano presenti diversi proprietari, **anche nell'ipotesi in cui tali edifici siano composti da due a quattro unità distintamente accatastate, e siano posseduti da un unico proprietario,**

**persona fisica**, ovvero in comproprietà.

Di conseguenza, **in linea generale ed alla luce della citata modifica, il *Sismabonus* al 110% spetta, come intervento “trainante”, per gli interventi eseguiti nel 2021 e fino al 30 giugno 2022:**

- sulle **parti comuni di edifici residenziali in condominio con diversi proprietari;**
- sulle **parti comuni di edifici composti fino a quattro unità, di proprietà di un unico soggetto, o in comproprietà;**
- sugli **edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze.**

L'Agenzia conferma, inoltre, che anche gli interventi antisismici agevolati con il *Sismabonus* consentono l'accesso al *Bonus mobili* con limite di spesa da calcolarsi in base al numero delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio.

