

# Alert

## Tax - Review

### Superbonus 110% - Luci e ombre: Accesso autonomo per unità immobiliari “indipendenti”

Come anticipato nel nostro Alert Legal Update del 7 ottobre scorso dal titolo “[Superbonus 110% - Luci e ombre: Agenzia delle Entrate vs Contribuenti ... la lunga via per la certezza del diritto!](#)”, torniamo ad occuparci del cd. Superbonus 110% e delle questioni interpretative aperte cui si sta cercando di dare una risposta a beneficio della tanto agognata certezza del diritto.

#### CONCETTO DI ACCESSO AUTONOMO

In proposito una questione particolarmente controversa ha riguardato il concetto di “accesso autonomo” richiesto per considerare un’unità immobiliare “indipendente” e, quindi, come tale, rientrante nell’ambito oggettivo dell’agevolazione in questione.

L’articolo 119, comma 1, del Decreto Rilancio stabilisce che, ai fini dell’applicazione del cosiddetto Superbonus, gli interventi ivi indicati devono essere realizzati, tra l’altro, sugli «*edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all’interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall’esterno*».

Con riferimento ai requisiti di “indipendenza funzionale” e “accesso autonomo dall’esterno” - che devono essere contestualmente sussistenti ai fini dell’accesso all’agevolazione - la Circolare 24/E ha chiarito che «*una unità immobiliare può ritenersi funzionalmente indipendente qualora sia 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. La presenza, inoltre, di un accesso autonomo dall’esterno presuppone, ad esempio, che l’unità immobiliare disponga 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 esclusiva*» (par. 2).

Il chiarimento fornito dall’Agenzia delle Entrate con riferimento, in particolare, al concetto di “accesso autonomo” non ha però sgombrato il campo da dubbi e ha lasciato aperte alcune questioni applicative.

#### DUBBI INTERPRETATIVI RISOLTI

- **Strade private**

*In primis* l’Agenzia delle Entrate non ha chiarito se la strada da cui l’immobile ha accesso debba necessariamente essere pubblica oppure possa anche essere privata.

In proposito, nelle more della pubblicazione della Circolare, è intervenuto il MEF in Commissione Finanze alla Camera, il quale, in sede di interrogazione a risposta immediata n. 5-04686 pubblicata il 1° ottobre u.s., ha chiarito che «*può ritenersi autonomo anche l’accesso da una strada privata e/o in multiproprietà*». Ciò in quanto né nella norma, né nella citata circolare n. 24/E del 2020, sono previste limitazioni in ordine alla proprietà pubblica o privata della stessa.

# Alert

## Tax - Review

- **Cortili e giardini di proprietà comune o di utilizzo comune.**

Il riferimento contenuto nella Circolare 24/E alla “proprietà esclusiva” ha portato inizialmente a ritenere escluse dall’agevolazione tutte quelle unità immobiliari che hanno accesso dalla strada tramite cortile o giardino di proprietà non esclusiva (comune ad altre unità o di proprietà di altri), anche se funzionalmente indipendenti.

Su questa questione interpretativa è intervenuto il MEF in occasione della medesima audizione in Commissione finanze, questa volta con la risposta all’interrogazione immediata n. 5-04688, anch’essa pubblicata il 1° ottobre u.s. Il MEF ha chiarito che va considerato autonomo anche l’accesso indipendente che passi da aree «comuni e condivise con altri edifici unifamiliari, non essendo rilevante che il suddetto accesso avvenga attraverso un’area di proprietà esclusiva del possessore dell’unità immobiliare oggetto degli interventi agevolabili».

A risolvere definitivamente questo dubbio è poi intervenuto il legislatore stesso con la Legge 13 ottobre 2020 n. 126, di conversione, con modificazioni, del DL 14 agosto 2020, n. 104 (c.d. Decreto Agosto), che ha modificato l’art. 119 del Decreto Rilancio inserendo il comma 1 bis, a norma del quale «*Ai fini del presente articolo, 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*».

Pertanto l’esclusività è richiesta solo per l’accesso all’unità tramite cancello o portone di ingresso, mentre l’accesso dalla strada può avvenire anche tramite un cortile o un giardino di proprietà comune tra più soggetti o di utilizzo comune ad altre unità.

### QUESTIONI APERTE

- **Servitù di passaggio**

Il quadro interpretativo e normativo, che si è venuto delineando sul concetto di accesso autonomo e che si è attestato su posizioni “inclusive”, porta a ritenere che nell’ipotesi in cui l’accesso avvenga tramite una servitù di passaggio, questo possa egualmente essere considerato “autonomo”. In questo senso è informalmente espressa l’Agenzia dell’Entrate nelle risposte fornite in occasione del Convegno Telefisco organizzato da Il Sole 24 Ore lo scorso 27 ottobre 2020.

- **Altri accessi diversi da cortili e giardini**

Un dubbio che resta aperto è se il riferimento a “cortili e giardini” sia da intendere “tassativo”, nel senso che sono escluse altre tipologie di accesso.

La questione non è di poco conto se si considera che il riferimento in questione non è più solo contenuto nella Circolare 24/E - documento di prassi riconosciuto dalla Corte di Cassazione come espressione di una posizione “di parte” - ma è contenuto ora nell’art. 119, comma 1 bis del Decreto Rilancio novellato dalla legge di conversione del Decreto Agosto.

# Alert

## Tax - Review

Secondo i principi che governano il nostro ordinamento tributario trattandosi di normativa agevolativa e, quindi, avente carattere eccezionale, questa non è suscettibile di applicazione in via estensiva.

Ciò posto, non si può non rilevare come l'esclusione dal beneficio di unità funzionalmente indipendenti e dotate di accesso autonomo dalla strada diverso da cortili o giardini si rivelerebbe, a livello sistematico, del tutto irrazionale. Si pensi all'ipotesi in cui l'accesso da strada avvenga attraverso, ad esempio, una rampa di scale esterna che conduce all'unità immobiliare, ovvero a più unità del medesimo stabile, ovvero a un portico all'interno del quale vi sono ingressi autonomi di diverse unità immobiliari. A parità di condizioni (esistenza di accesso autonomo dalla strada) in questi casi l'agevolazione sarebbe esclusa per il solo fatto che l'accesso dalla strada non avviene tramite le due tipologie menzionate dalla norma (cortili e giardini), senza che ciò abbia un ragionevole fondamento o giustificazione.

Quel che è certo è che tale problema di carattere applicativo non si sarebbe verificato se il legislatore, nel novellare l'art. 119 del Decreto Rilancio, non si fosse limitato a "copiare" il passo della Circolare 24/E che richiama cortili e giardini, ma avesse fatto uno sforzo, individuando le tipologie di accesso in modo più generale, ovvero articolato, così da includere anche accessi diversi aventi sempre la medesima funzione.

11.11.2020

**La presente Newsletter ha il solo scopo di fornire aggiornamenti e informazioni di carattere generale. Non costituisce pertanto un parere legale né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza legale specifica.**

**Claudio Giordano, Partner**

**E:** c.giordano@nmlex.it

**T.:** +39 06 695181

**Alice Cogliati Dezza, Associate**

**E:** a.cogliatidezza@nmlex.it

**T.:** +39 06 695181

**Vasillaq Buta, Associate**

**E:** v.but@nmlex.it

**T.:** +39 06 695181

**Per chiarimenti o informazioni potete contattare gli autori oppure il Vostro Professionista di riferimento all'interno dello Studio**

[www.nunziantemagrone.it](http://www.nunziantemagrone.it)