

**Risposta n. 380/2022**

**OGGETTO:** Superbonus - unità immobiliare funzionalmente indipendente locata al socio persona fisica della società proprietaria dell'immobile - Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio)

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

**QUESITO**

L'*Istante* detiene in locazione con il coniuge un'unità immobiliare censita in Catasto in categoria A/2, di proprietà della società Alfa S.r.l. di cui è socia, che è ubicata al piano superiore di un edificio nel quale, al piano terreno, si trovano dei locali di proprietà della medesima società adibiti ad attività commerciale.

Al riguardo, nell'evidenziare di non svolgere alcuna attività lavorativa, precisa che la predetta unità immobiliare è funzionalmente indipendente "*avendo un libero accesso dalla strada pubblica e essendo anche dotata di autonome utenze relative alla corrente e al gas*".

Avendo intenzione di eseguire degli interventi di efficientamento energetico di cui all'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (quali il c.d. "cappotto termico", l'installazione di pannelli solari fotovoltaici con relative batterie di accumulo, la sostituzione dell'attuale impianto di climatizzazione invernale con uno a

pompa di calore nonché la sostituzione di tutti gli infissi), chiede chiarimenti in merito alla possibilità di fruire del *Superbonus*.

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'*Istante* ritiene di poter fruire del *Superbonus* - nel rispetto dei termini previsti, da ultimo, dalla legge 30 dicembre 2021, n. 234 (legge di bilancio 2022) - in relazione ai prospettati interventi da realizzare sull'unità immobiliare residenziale che detiene in locazione di proprietà di una società a responsabilità limitata di cui è socia.

### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito decreto Rilancio), convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, disciplina la detrazione, nella misura del 110 per cento, delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 a fronte di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica (ivi inclusa l'installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (c.d. *Superbonus*).

Le predette disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (c.d. "*ecobonus*") nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (c.d. "*sismabonus*"), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.

Le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto del *Superbonus* sono indicati nei commi da 1 a 8 del citato articolo 119 del decreto Rilancio mentre l'ambito soggettivo di applicazione del beneficio fiscale è delineato nei successivi commi 9 e 10.

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti chiarimenti con la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione del 28 settembre 2020, n. 60/E, con la circolare del 22 dicembre 2020, n. 30/E, a cui si rinvia per una completa disamina degli aspetti di carattere generale della normativa in esame.

Peraltro, in relazione alle questioni interpretative poste dai contribuenti in materia di *Superbonus*, sono state pubblicate diverse risposte a istanze d'interpello consultabili nell'apposita area tematica presente sul sito istituzionale dell'Agenzia delle entrate: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus>.

In particolare, per quanto di interesse nel caso di specie, con riguardo all'ambito di applicazione soggettivo del *Superbonus*, ai sensi del comma 9, lettera b), del citato articolo 119 del decreto Rilancio, sono agevolabili gli interventi effettuati «*dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari, salvo quanto previsto al comma 10*» per effetto del quale tali soggetti possono beneficiare delle detrazioni riferite agli interventi di efficientamento energetico su un numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

Nella citata circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato che la detrazione spetta anche alle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, che sostengono le spese per interventi effettuati su unità immobiliari detenute in base ad un titolo idoneo (contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato), al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio e che siano in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

Per quanto riguarda, invece, l'ambito oggettivo di applicazione del *Superbonus*, ai fini che qui interessano, si rileva che la detrazione spetta anche per gli interventi "*trainanti*" di risparmio energetico indicati al comma 1 del citato articolo 119 del decreto *Rilancio* nonché per quelli "*trainati*" indicati nei commi 2, 5, 6 e 8 del

medesimo articolo realizzati su una «*unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno*».

Ai sensi del successivo comma 1-*bis* del medesimo articolo 119 del decreto *Rilancio*, ai fini del *Superbonus*, «*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. Un'unità 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.*».

Nella citata circolare n. 24/E del 2020 è stato, al riguardo, chiarito che le *unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari*», alle quali la norma fa riferimento, vanno individuate verificando la contestuale sussistenza dei requisiti di «*indipendenza funzionale*» e di «*accesso autonomo dall'esterno*», a nulla rilevando, a tal fine, che l'edificio di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio. Pertanto, l'unità abitativa all'interno di un edificio plurifamiliare dotata di accesso autonomo fruisce del *Superbonus* autonomamente, indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte di un condominio oppure di un edificio composto da più unità immobiliari (fino a quattro) di un unico proprietario o in comproprietà tra più soggetti e disponga di parti comuni con altre unità abitative (come, ad esempio, il tetto).

Inoltre, si è dell'avviso che gli interventi effettuati su una unità abitativa «*funzionalmente indipendente*» e con «*uno o più accessi autonomi dall'esterno*» possano essere ammessi al *Superbonus*, nel rispetto di ogni altra condizione prevista dalla norma, indipendentemente dalla circostanza che tale unità immobiliare sia ubicata in un edificio escluso dall'agevolazione in quanto, ad esempio, come nel caso

di specie, sia composto da più unità immobiliari di proprietà di una società e, dunque, di un soggetto diverso da una persona fisica al di fuori dell'esercizio di impresa o di arti o professioni.

In linea di principio, inoltre, in applicazione di un criterio "oggettivo" che valorizza l'utilizzo effettivo dell'immobile oggetto degli interventi agevolabili, indipendentemente dal rapporto giuridico che lega l'utilizzatore all'immobile medesimo (proprietario, possessore o detentore), non rileva, ai fini del *Superbonus*, che l'immobile detenuto dal conduttore o dal comodatario persona fisica «*al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni*», sia di proprietà di un soggetto escluso dalla predetta detrazione quale, ad esempio, una società.

Va, tuttavia, precisato che il *Superbonus* non spetta, invece, ai soci di una società che svolge attività commerciale, che sostengono le spese per interventi effettuati su immobili residenziali di proprietà della predetta società che costituiscono beni relativi all'impresa. Tale preclusione sussiste anche nell'ipotesi in cui il socio sia detentore dell'immobile oggetto di interventi agevolabili sulla base, ad esempio, di un contratto di locazione o di comodato.

Alla luce delle suesposte considerazioni, si ritiene pertanto che l'*Istante*, in quanto socia della società a responsabilità limitata proprietaria dell'immobile, non possa fruire del *Superbonus* di cui all'articolo 119 del decreto Rilancio, a nulla rilevando che detenga l'unità immobiliare in virtù di un contratto di locazione regolarmente registrato e che sia in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto e non implica un giudizio in merito alla conformità degli interventi edilizi alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute nel rispetto della norma

agevolativa, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria.

**LA DIRETTRICE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**