

**Risposta n. 436/2021**

**OGGETTO:** Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34. Cooperativa con condominio di gestione, ai sensi degli artt. 201 e ss. del R.D. n. 1165 del 1938.

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

**QUESITO**

La società ALFA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA (di seguito "l'istante" o "la società") ha chiesto chiarimenti in merito all'agevolazione prevista dall'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con la legge n. 77 del 2020, rappresentando quanto segue.

La cooperativa istante è iscritta a finanziamento pubblico ... e ha edificato ... palazzine con ... alloggi complessivi: previo rilascio del nulla osta del Ministero ... nel corso del 2015 ha proceduto alla trasformazione da cooperativa indivisa a cooperativa a proprietà individuale ed assegnato fino ad oggi ... unità in proprietà superficiaria, mentre è ancora in corso l'attribuzione dell'ultima unità a un socio avente i requisiti richiesti.

Sono state assegnate anche le quote comuni, quelle condominiali e comprensoriali, in conformità alla Convenzione ex legge n.....

Come indicato anche nella comunicazione con il ... l'istante si è avvalsa della

possibilità di gestire gli alloggi e le parti comuni attraverso un condominio di gestione, disciplinato ai sensi degli artt. 201 e seguenti della legge n. 1165 del 1938. Ciò posto, alla luce della risposta n. 83 del 3 febbraio 2021, l'istante chiede se può accedere al cd Superbonus di cui all'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34.

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

L'istante ritiene di poter accedere al beneficio, visto che la medesima gestisce i condomini in conformità al codice civile e al regolamento di condominio, che la gestione condominiale ricade sul Presidente della Cooperativa nella veste di amministratore e che non detiene la proprietà delle parti comuni assegnate ai condòmini.

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

In via preliminare si rappresenta che è da ritenersi esclusa dall'area di applicazione dell'interpello l'equiparabilità, ai fini dell'applicazione del cd. Superbonus di cui all'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, del condominio di gestione regolato dalla disciplina speciale di cui al Testo Unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica, di cui al R.D. 28 aprile 1938, n. 1165, a quello previsto dalla disciplina civilistica in materia, in quanto l'istruttoria richiederebbe specifiche competenze tecniche non di carattere fiscale che rientrano nell'ambito operativo di altre amministrazioni (cfr. circolare n. 9/E del 2016 e circolare n. 31/E del 2020).

Non è altresì oggetto della presente risposta la sussistenza degli ulteriori presupposti di carattere soggettivo ed oggettivo per l'applicazione alla fattispecie rappresentata del cd. Superbonus, non implicando la risposta un giudizio in merito alla conformità degli interventi che verranno realizzati in base alle normative urbanistiche,

nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020, n.77, ha introdotto nuove disposizioni che disciplinano la detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 a fronte di specifici interventi finalizzati alla efficienza energetica (ivi inclusa la 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 (cd. Superbonus). La detrazione, spettante nella misura del 110 per cento delle spese sostenute, è ripartita in 5 quote annuali di pari importo.

Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd.ecobonus) nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (cd. sismabonus), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito dalla legge 3 agosto 2013, n.90.

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.

Da ultimo si fa presente che l'articolo 1, comma 66, lettere a) e f) della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021) ha modificato l'articolo 119 del decreto Rilancio, prevedendo che il Superbonus si applica alle spese sostenute fino al 30 giugno 2022 e che, per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo.

La successiva lettera m) del citato articolo 1, comma 66, della legge di bilancio 2021 ha, inoltre, inserito nel medesimo articolo 119 del decreto Rilancio il comma 8-bis, ai sensi del quale «Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9,

lettera a), per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022». Il comma 67, del citato articolo 1 della legge di bilancio 2021, ha inserito nell'articolo 121 del decreto Rilancio il comma 7-bis, ai sensi del quale le sopra richiamate disposizioni «si applicano anche ai soggetti che sostengono, nell'anno 2022, spese per gli interventi individuati dall'articolo 119». L'articolo 1, comma 74 della citata legge di bilancio 2021 prevede che l'efficacia delle sopra richiamate proroghe di cui «ai commi da 66 a 72 resta subordinata alla definitiva approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea».

Con riferimento alla applicazione di tale agevolazione, prima dell'entrata in vigore della legge di bilancio, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione 28 settembre 2020, n. 60/E e, da ultimo, con la circolare 22 dicembre 2020, n. 30/E, cui si rinvia per ulteriori approfondimenti e, in particolare, con riferimento ai requisiti di accesso all'agevolazione non oggetto della presente istanza di interpello.

Con la citata circolare n. 24/E del 2020, nel paragrafo relativo all'ambito soggettivo, è stato precisato che sono destinatari dell'agevolazione, tra gli altri, i Condomini e le Cooperative a proprietà indivisa (comma 9 dell'articolo 119 del decreto rilancio).

In particolare, al punto 1.1, in relazione ai condomini, è stato precisato, tra l'altro che «Tenuto conto della locuzione utilizzata dal legislatore riferita espressamente ai «condomini» e non alle "parti comuni" di edifici, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica prevista (...). A tal fine si ricorda che il "condominio" costituisce una particolare forma di comunione in cui coesiste la proprietà individuale dei singoli condòmini, costituita dall'appartamento o altre unità immobiliari accatastate separatamente (box, cantine, etc.), ed una comproprietà sui

beni comuni dell'immobile. (...) Si tratta di una comunione forzosa, non soggetta a scioglimento, in cui il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose comuni, sottrarsi al sostenimento delle spese per la loro conservazione e sarà comunque tenuto a parteciparvi in proporzione ai millesimi di proprietà (...). Secondo una consolidata giurisprudenza, la nascita del condominio si determina automaticamente, senza che sia necessaria alcuna deliberazione, nel momento in cui più soggetti costruiscono su un suolo comune ovvero quando l'unico proprietario di un edificio ne cede a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento, come chiarito dalla prassi in materia (...)».

Nell'istanza in esame la società sostiene, tra l'altro, che "gestisce i condomini in conformità al codice civile".

Alla luce di quanto sopra, si ritiene che l'istante, a condizione che il condominio costituito abbia caratteristiche tali da essere perfettamente equiparabile a quello previsto dal codice civile - elemento, come già evidenziato in premessa, non verificabile in sede d'interpello - possa essere inclusa nell'ambito soggettivo di applicazione della detrazione di cui all'articolo 119 del decreto Rilancio (cd. Superbonus), come già precisato con i chiarimenti forniti con la circolare n. 24/E del 2020.

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.

**LA DIRETTRICE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**