

Risposta n. 288/2022

OGGETTO: Superbonus - accesso al Superbonus da parte del locatario di un appartamento e un box pertinenziale di proprietà di una società di gestione immobiliare - articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (cd. decreto Rilancio)

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

QUESITO

L'*Istante* dichiara di essere locatario di un "appartamento" e del *box* pertinenziale di proprietà di una società di gestione immobiliare e riferisce di aver eseguito nel corso del 2021 lavori edilizi che potrebbero beneficiare del *Superbonus* di cui all'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 (decreto *Rilancio*).

Ciò posto l'*Istante* chiede se nella fattispecie prospettata abbia diritto all'agevolazione in esame.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene di poter accedere all'agevolazione in relazione alle spese sostenute, sulla base di quanto disposto dalla norma.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Preliminarmente, si evidenzia che il quesito non riguarda la valutazione dell'ammissibilità al c.d. *Superbonus* degli interventi eseguiti, peraltro non indicati nell'istanza e riferiti ad immobili descritti solo in maniera generica. La presente risposta è pertanto formulata nel presupposto che gli interventi per i quali l'*Istante* intende accedere al *Superbonus* in qualità di locatario di immobili di proprietà di una società di gestione immobiliare rientrino nell'ambito oggettivo di applicazione dell'agevolazione.

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.

Inoltre, come precisato nella citata circolare n. 24/E del 2020, 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.

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.

Resta fermo, tuttavia, che la detrazione è, in ogni caso esclusa, qualora l'immobile oggetto degli interventi non rientri nell'ambito applicativo dell'agevolazione. Ciò si verifica, ad esempio, nel caso in cui l'intervento riguardi una unità immobiliare di categoria A/8 o A/9 (escluse ai sensi del comma 15-*bis* dell'articolo 119) oppure che faccia parte di un edificio composto da più unità immobiliari interamente di proprietà o in comproprietà di soggetti diversi da quelli elencati nel comma 9 del citato articolo 119 del decreto *Rilancio*.

In sostanza, ad esempio, il conduttore di una unità immobiliare di proprietà di una società che sostiene spese per interventi di efficienza energetica con il consenso del proprietario, ha diritto alla detrazione qualora tale immobile faccia parte di un edificio in condominio, mentre è escluso dall'agevolazione qualora l'unità immobiliare non sia funzionalmente autonoma e non disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e faccia parte di un edificio interamente di proprietà di tale società trattandosi di una fattispecie non ammessa al *Superbonus*.

Va, infine, precisato che il *Superbonus* non spetta, in ogni caso, 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 di un contratto di locazione o di comodato.

Alla luce delle suesposte considerazioni, si ritiene pertanto che all'*Istante* non è preclusa la possibilità di accedere al *Superbonus* in relazione alle spese sostenute nel 2021 per interventi realizzati in qualità di locatario su immobili residenziali di

proprietà di una società di gestione immobiliare della quale, in base ai dati del Registro delle Imprese, non risulta essere né socio né titolare di cariche sociali, sempreché lo stesso possa qualificarsi come persona fisica «*al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni*».

A tal fine, è necessario, tra l'altro, che l'*Istante* abbia sostenuto le spese per tali interventi (per la cui esecuzione è comunque richiesto il consenso del proprietario) e che gli immobili in questione (che devono, in ogni caso, essere ad uso residenziale, incluse le relative pertinenze) siano dallo stesso detenuti in base ad un contratto di locazione regolarmente registrato al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio.

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)