



Ai gentili clienti e Loro Sedi

Ampliata la platea dei beneficiari del superbonus 110: agevolazione anche ai soci di società semplici di gestione immobiliare

Gentile cliente, con la presente desideriamo fare il punto sui beneficiari del così detto Superbonus introdotto dall'art. 119 del DL 34/2020. Con la circ. 23.6.2022 n. 23, l'Agenzia delle Entrate ha fornito un'analisi soffermandosi, in particolare, sui seguenti aspetti: i) **soggetti beneficiari**; ii) **edifici interessati dagli interventi**; iii) **tipologie di interventi** che danno diritto all'agevolazione; iv) **spese ammesse alla detrazione**. Per quanto attiene ai soggetti beneficiari, viene ribadito che **il superbonus può essere fruito per le unità immobiliari che non sono riconducibili ai "beni relativi all'impresa"** o a quelli "strumentali" per **l'esercizio di arti o professioni** (salvo che gli immobili siano oggettivamente esclusi dall'agevolazione, ad esempio perché accatastati in A/1, A/8 o, se non aperte al pubblico, A/9). La detrazione spetta, quindi, alle **persone fisiche** (oltre agli altri soggetti contemplati dal comma 9 dell'art. 119 del DL 34/2020) che sostengono le spese per interventi **effettuati su immobili appartenenti all'ambito "privatistico"**. I contribuenti persone fisiche che svolgono attività di impresa o arti e professioni, quindi, **possono beneficiare del superbonus per gli interventi eseguiti sulle proprie abitazioni**. Allo stesso modo **il superbonus spetta ai titolari dell'impresa agricola**, agli altri soggetti (affittuari, conduttori, ecc.) ai soci o agli amministratori di società semplici agricole (persone fisiche) di cui all'art. 9 del DL 557/93, nonché ai dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda per **gli interventi effettuati su fabbricati rurali a uso abitativo** (diversi da quelli rurali "strumentali" necessari allo svolgimento dell'attività agricola). Secondo la circolare in rassegna *"ad analoghe conclusioni si perviene anche nell'ipotesi di spese sostenute dai soci di società semplici di gestione immobiliare"* in quanto non

possono svolgere attività commerciale ai sensi dell'art. 2249 c.c.. **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 società che costituiscono beni relativi all'impresa.

Premessa

Con la circ. 23.6.2022 n. 23, l'Agenzia delle Entrate **ha fornito un'analisi della disciplina del c.d. "superbonus"** introdotto dall'art. 119 del DL 34/2020.

Il documento, in particolare, si sofferma **sui seguenti aspetti inerenti il superbonus:**

- i **sogetti beneficiari**, siano essi proprietari o detentori degli immobili, IACP, cooperative di abitazione a proprietà indivisa, ONLUS, ODV e APS, associazioni e società sportive dilettantistiche, **Comunità energetiche rinnovabili** o amministrazioni ed enti pubblici;
- gli **edifici interessati dagli interventi**;
- le **tipologie di interventi** che danno diritto all'agevolazione;
- le **spese ammesse alla detrazione**.

Osserva

Conclude l'analisi un **riepilogo della disciplina delle opzioni per lo "sconto in fattura"** o per la cessione del credito relativo alla detrazione spettante di cui all'art. 121 del DL 34/2020 (che non tiene conto però delle novità introdotte, da ultimo, dal DL 50/2022 - c.d. DL "Aiuti" - oggetto di chiarimenti nella circ. 27.5.2022 n. 19) e degli **adempimenti necessari al fine di beneficiare del superbonus** (visto di conformità e asseverazioni), compresi quelli da espletare **in presenza di un general contractor**.

Soggetti beneficiari del superbonus

Come era già stato chiarito in precedenti documenti di prassi (cfr. circ. Agenzia delle Entrate 24/2020), l'Amministrazione finanziaria ribadisce che **il superbonus può essere fruito per le unità immobiliari che non sono riconducibili ai "beni relativi all'impresa"** o a quelli "strumentali" per l'esercizio di arti o professioni (salvo che gli immobili siano oggettivamente esclusi dall'agevolazione, ad esempio perché accatastati in A/1, A/8 o, se non aperte al pubblico, A/9).

Osserva

La detrazione spetta, quindi, alle **persone fisiche** (oltre agli altri soggetti contemplati dal co. 9

dell'art. 119 del DL 34/2020) che **sostengono le spese per interventi effettuati** su immobili appartenenti all'ambito "privatistico".

I contribuenti persone fisiche che svolgono attività di impresa o arti e professioni, quindi, **possono beneficiare del superbonus per gli interventi eseguiti sulle proprie abitazioni.**

Allo stesso modo il superbonus **spetta ai titolari dell'impresa agricola**, agli altri soggetti (affittuari, conduttori, ecc.), ai **soci o agli amministratori di società semplici agricole** (persone fisiche) di cui all'art. 9 del DL 557/93, nonché ai dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda (circ. Agenzia delle Entrate 30/2020) per gli interventi effettuati su fabbricati rurali ad uso abitativo (diversi da quelli rurali "strumentali" necessari allo svolgimento dell'attività agricola).

Osserva

Secondo la circ. 23/2022, inoltre, "ad analoghe conclusioni si perviene anche nell'ipotesi di spese sostenute dai soci di società semplici di gestione immobiliare" in quanto **non possono svolgere attività commerciale ai sensi dell'art. 2249 c.c.**

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 società che costituiscono beni relativi all'impresa.

La detrazione, quindi, non compete:

- ai soci di una **società a responsabilità limitata per gli interventi su immobili della società** detenuti dai soci stessi, anche sulla base di un titolo idoneo (contratto di locazione o di comodato), in quanto l'immobile è un bene patrimoniale della società;
- ai soci di una **società commerciale che esercita l'attività di gestione immobiliare** per gli interventi realizzati su immobili detenuti dagli stessi soci (anche sulla base di un titolo idoneo), in quanto gli immobili rientrano tra i beni patrimoniali della società o, comunque, ne costituiscono l'oggetto dell'attività imprenditoriale.

Osserva

In applicazione di un criterio "oggettivo" che **valorizza l'utilizzo effettivo dell'immobile**, invece, indipendentemente dal **rapporto giuridico che lega l'utilizzatore all'immobile** (proprietario, possessore o detentore), il superbonus:

- ✓ **non spetta al proprietario persona fisica** di un immobile "residenziale" affittato ad una società che lo utilizza per la propria attività;

- ✓ **spetta al conduttore o al comodatario persona fisica** al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti o professioni, detentore di una unità immobiliare residenziale, di proprietà di una società.

Interventi agevolati

Relativamente alle spese sostenute nella **finestra temporale agevolata**, l'art. 119 del DL 34/2020 prevede il potenziamento al 110% delle detrazioni "edilizie" **spettanti con riguardo ad interventi che già risultavano agevolati:**

- ✓ **dall'ecobonus**, di cui all'art. 14 del DL 63/2013;
- ✓ **dal sismabonus**, di cui all'art. 16 del DL 63/2013, ivi compresa la versione "acquisti", di cui al co. 1-septies dell'art. 16;
- ✓ dalla **detrazione IRPEF per interventi di installazione di impianti fotovoltaici** e di sistemi di accumulo integrati in tali impianti, nonché per interventi di superamento o di eliminazione delle barriere architettoniche, ai sensi delle lett. e) e h) dell'art. 16-bis del TUIR;
- ✓ dal **bonus "colonnine per la ricarica di veicoli elettrici"**, di cui all'art. 16-ter del DL 63/2013.

Osserva

La detrazione nella misura elevata al 110% **può competere a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla efficienza energetica** e alla adozione di misure antisismiche degli edifici (c.d. interventi "trainanti") nonché ad ulteriori interventi, diversi dai precedenti, realizzati congiuntamente ai primi (c.d. interventi "trainati").

Ai fini della spettanza del superbonus è irrilevante che le spese **per gli interventi "trainati" siano state sostenute da un soggetto diverso** da quello che ha sostenuto le spese per gli interventi "trainanti".

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti