

L'immobile di una società concesso in locazione come abitazione può fruire del Superbonus?

Oltre che sul tema della locazione dell'immobile da ristrutturare, l'Agenzia delle Entrate fa il punto sul concetto di unità funzionalmente indipendente e sulla nozione di accesso autonomo dall'esterno

Lunedì 25 luglio 2022

La locazione di un immobile di una società e la **possibilità di fruizione del Superbonus** sono il focus di questa risposta dell'Agenzia delle Entrate (si veda allegato in fondo a questo articolo). Il caso riguarda gli **interventi di efficientamento energetico** da realizzare su un'unità abitativa di proprietà di una società, funzionalmente autonoma rispetto ai locali commerciali della stessa e concessa in locazione. Oltre che sul tema della locazione dell'immobile da ristrutturare, l'Agenzia delle Entrate fa il punto sul concetto di unità funzionalmente indipendente e sulla nozione di accesso autonomo dall'esterno.

Immobile società concesso locazione e Superbonus: il caso

Il caso presentato all'Agenzia delle Entrate riguarda un immobile di proprietà di una società concesso in locazione a due coniugi, uno dei quali socio della predetta. L'immobile, si trova al piano superiore dello stesso edificio nel quale a pian terreno la società esercita la propria attività commerciale, ha accesso dalla strada pubblica ed è dotata di **autonome utenze di luce e gas**.

Sull'unità concessa in locazione, funzionalmente indipendente e con accesso dall'esterno, i coniugi locatari intendono realizzare il cappotto termico, l'installazione di pannelli solari, la sostituzione dell'impianto di riscaldamento con pompa di calore, e la sostituzione di tutti gli infissi.

Chiedono dunque di sapere se le spese per gli interventi di efficientamento energetico sull'abitazione [possano fruire del Superbonus](#).

Immobile concesso in locazione e fruizione del Superbonus

Per rispondere all'interpello, l'Agenzia delle Entrate parte richiamando l'ambito di applicazione soggettivo del Superbonus, meglio precisato alla circolare 24/E del 2020, in base alla quale 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 a titolo idoneo, e dunque non solo proprietà ma anche contratto di locazione anche finanziaria, o comodato regolarmente registrato.

Superbonus e unità funzionalmente indipendenti

Con riferimento all'ambito oggettivo rilevante per risolvere il caso, l'Agenzia delle Entrate chiarisce che **la detrazione spetta per interventi trainanti e trainati**, 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".

Come chiarito dalla circolare 24/E del 2020, non è rilevante che l'edificio di cui l'unità fa parte sia costituito o meno in condominio, ciò che conta invece è la contestuale sussistenza di due requisiti:

- l'indipendenza funzionale;
- l'accesso autonomo dall'esterno.

In presenza di questi due requisiti, l'unità abitativa usufruisce del Superbonus autonomamente, sia che faccia parte di un condominio, sia che appartenga ad un edificio composto da più unità immobiliari (fino a 4) di un unico proprietario o in comproprietà tra più soggetti e risponda di parti comuni con altre unità abitative.

Il requisito dell'accesso autonomo dall'esterno

Per accesso autonomo dall'esterno, chiarisce l'Agenzia, deve intendersi:

- 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.

L'unità funzionalmente indipendente dell'immobile concesso in locazione

Un'unità può intendersi "funzionalmente indipendente", quando sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva:

- impianti di approvvigionamento idrico;
- impianti per il gas;
- impianti per l'energia elettrica;
- impianto di climatizzazione invernale.

Approfondimenti

Unità indipendente in edificio di proprietà di una società

L'Agenzia delle Entrate afferma che la **singola unità abitativa** funzionalmente indipendente e con accesso autonomo dall'esterno, è ammessa all'agevolazione anche se inserita in un edificio escluso dall'agevolazione, perché ad esempio, come nel caso di specie, è inserita in un complesso immobiliare di proprietà di soggetto diverso dalla persona fisica al di fuori dell'esercizio di impresa o di arti o professioni.

Il parere

Alla luce della descrizione dell'immobile fornita dal contribuente, l'[Agenzia delle Entrate](#), precisa che l'unità abitativa in locazione, risulterebbe dotata solo di due delle tre installazioni richieste per essere considerata **funzionalmente indipendente**. Se l'immobile dunque avesse anche un terzo impianto di proprietà esclusiva (come quello idrico o di climatizzazione invernale), e se fosse dotata di accesso autonomo dall'esterno, potrebbe fruire del Superbonus, anche se l'istante è titolare di contratto di locazione, purché in ogni caso abbia ottenuto il consenso del proprietario alla realizzazione dei lavori e nei limiti delle spese sostenute.

[La Risposta all'interpello 376/2022 dell'Agenzia delle Entrate](#)