

Superbonus 110% su immobile locato di proprietà di una società: occhio al locatario

Un nuovo parere del Fisco su un'unità funzionalmente indipendente di proprietà di una società. E la risposta non è la stessa

di [Redazione tecnica](#) – 19.07.2022

L'Agenzia delle Entrate torna a parlare dell'applicabilità del **Superbonus 110%** su **unità immobiliari funzionalmente indipendenti** di proprietà di una società e locate a persone fisiche e, con la **risposta n. 380/2022**, spiega come i requisiti soggettivi siano estremamente importanti per accedere ai benefici previsti dall'art. 119 del D.L. n. 34/2020 (Decreto Rilancio).

Superbonus 110% e immobili locati di proprietà di una società: la risposta del Fisco

Si tratta di un caso apparentemente molto simile a quello [recentemente affrontato con la risposta n. 376/2022](#), trattandosi di un'unità immobiliare funzionalmente indipendente di proprietà di una società, ma con un'importante differenza: questa volta l'unità immobiliare è **locata a uno dei soci della società stessa**.

Preliminarmente, il Fisco ha ricordato che l'art. 119 del 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** nonché al **consolidamento statico** o alla **riduzione del rischio sismico** degli edifici (c.d. Superbonus).

Le predette disposizioni si affiancano a quelle già vigenti relative a:

- interventi di riqualificazione energetica degli edifici (c.d. "**ecobonus**"), ex art. 14 del D.L. n. 63/2013;
- interventi di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (c.d. "**sismabonus**"), ex art. 16 del D.L. n. 63/2013.

Superbonus 110%, requisiti soggettivi

Per quanto riguarda il caso in esame, l'Agenzia delle Entrate ricorda che, 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.

In particolare, nella **circolare n. 24/E dell'8 agosto 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.

Interventi Superbonus su unità funzionalmente indipendenti

Per quanto riguarda, invece, l'ambito oggettivo di applicazione del Superbonus, 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"**.

Come previsto al **comma 1-bis**, 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.

Le unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari» 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.

Ciò significa che:

- 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);
- gli interventi effettuati su una unità abitativa funzionalmente indipendente e con «uno o più accessi autonomi dall'esterno» possono 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 in esame, 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;
- 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.

E se l'unità è locata a uno dei soci?

Attenzione, perché cambia tutto: il **Superbonus non spetta** 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.

Questa 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.

Queste quindi le ipotesi in caso di immobile locato e di proprietà di una società:

- se il locatario è una persona fisica, fermo restando la sussistenza delle altre condizioni, l'immobile accede al Superbonus;
- se il locatario è un socio della società stessa, non può fruire del Superbonus, 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.

[Risposta](#)