

## Cooperativa mista: no al superbonus per ristrutturare l'edificio

di [Federico Gavioli](#)

Pubblicato il 11 Febbraio 2021

Una cooperativa "mista" che ha realizzato due complessi immobiliari, in zone diverse della città, divisi ciascuno in palazzine con scale separate, con circa 50 unità immobiliari ciascuna, mantenendo la proprietà delle parti comuni e dei locali commerciali, dopo aver assegnato gli alloggi ai soci, non potrà fruire del Superbonus sugli interventi di ristrutturazione dello stabile, non essendo le strutture oggetto dei lavori costituite in condominio.

Il caso attira l'attenzione dell'Agenzia Entrate.

L'Agenzia delle entrate ha fornito un'interessante risposta in materia di agevolazione superbonus e costruzioni effettuate da una cooperativa.



### Cooperativa mista e fruizione del Superbonus: il quesito

Il caso esaminato dall'Agenzia delle entrate è la conseguenza di una istanza avanzata da una cooperativa che ha dichiarato di aver realizzato due complessi immobiliari, in due zone diverse della città, divisi a loro volta in più palazzine distinte in scale con circa cinquanta unità immobiliari ciascuna.

La sua compagine sociale risulta essere formata da un considerevole numero di soci.

Il soggetto istante fa presente, inoltre, di essere una cooperativa di tipo misto, in quanto, al momento dell'atto notarile di trasferimento del bene a titolo di proprietà al socio, si è riservata la proprietà delle parti comuni e la proprietà dei locali commerciali.

La cooperativa evidenzia di voler effettuare interventi di recupero edilizio di cui all'articolo 119, comma 1, lettere a) e b), del decreto-legge n. 34 del 2020 (cd. decreto rilancio).

Al riguardo, la cooperativa osserva che tra i destinatari di detti interventi la legge contempla, tra gli altri, i Condomini e le Cooperative a proprietà indivisa per gli immobili dalle stesse possedute e assegnate in godimento ai propri soci.

Poiché in relazione alle cooperative miste il legislatore non precisa nulla, la società istante chiede chiarimenti in merito alla possibilità di fruire dell'agevolazione in argomento (cd. Superbonus 110%) come condominio.

*NdR: Sull'argomento potresti trovare utili i seguenti articoli...*

[Superbonus 110%: esame dei limiti di spesa per i lavori in condominio](#)

[Ecobonus del 110%: la detrazione delle spese sostenute dal condominio](#)

## **Il superbonus 110 per cento: cenni**

L'articolo 119, del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, cd. 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, 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](#).

La [legge di Bilancio 2021](#) prevede che il Superbonus 110 per cento 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 detrazione è riconosciuta nella misura del 110%, da ripartire tra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo e per le spese sostenute nel 2022 in 4 quote annuali di pari importo, entro i limiti di capienza dell'imposta annua derivante dalla dichiarazione dei redditi.

**In alternativa alla fruizione diretta della detrazione, è possibile optare per un contributo anticipato sotto forma di sconto praticato dai fornitori dei beni o servizi (sconto in fattura) o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.**

La cessione può essere disposta in favore:

- dei fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi;
- di altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti);
- di istituti di credito e intermediari finanziari.

I soggetti che ricevono il credito hanno, a loro volta, la facoltà di cessione.

Questa possibilità riguarda anche gli interventi

- di recupero del patrimonio edilizio (lettere a), b e h) dell'articolo 16-bis del TUIR);
- di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti (cd. bonus facciate, art. 1, commi 219 e 220, della legge 27 dicembre 2019, n. 160);
- per l'installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici (art. 16-ter del decreto legge n. 63 del 2013).

Per esercitare l'opzione, oltre agli adempimenti ordinariamente previsti per ottenere le detrazioni, il contribuente deve acquisire anche

-il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione, rilasciato dagli intermediari abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai CAF

-l'asseverazione tecnica relativa agli interventi di efficienza energetica e di riduzione del rischio sismico, che certifichi il rispetto dei requisiti tecnici necessari ai fini delle agevolazioni fiscali e la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati

## Ambito soggettivo di applicazione del superbonus

L'ambito soggettivo di applicazione del Superbonus 110% è delineato al comma 9, dell'articolo 119, del decreto Rilancio, ai sensi del quale le disposizioni disciplinanti le tipologie di interventi ammessi e i requisiti tecnici richiesti si applicano alle spese sostenute per gli interventi effettuati:

a) dai "condomini";

b) dalle "persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari".

Per tali soggetti, il Superbonus si applica limitatamente agli interventi di efficienza energetica realizzati su un numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio;

c) dagli Istituti autonomi case popolari (IACP), comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di *"in house providing"*, per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;

d) dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;

d-bis) dalle Organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all'articolo 10, del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460; dalle organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui alla legge 11 agosto 1991, n. 266 nonché dalle associazioni di promozione sociale iscritte nei registri nazionali, regionali e delle province autonome di Trento e Bolzano previsti dall'articolo 7, della legge 7 dicembre 2000, n. 383;

e) dalle associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c), del decreto legislativo 23 luglio 1999, n. 242, *"limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi"*.

Il Superbonus 110 per cento spetta anche alle *"comunità energetiche rinnovabili"* costituite in forma di enti non commerciali o da parte di condomini che aderiscono alle *"configurazioni"*, limitatamente alle spese sostenute per impianti a fonte rinnovabile gestiti dai predetti soggetti.

Nel caso in cui gli interventi siano eseguiti mediante contratti di locazione finanziaria, la detrazione compete all'utilizzatore ed è determinata in base al costo sostenuto dalla società concedente.

## **I Condomini**

Sono ammessi al Superbonus 110 per cento gli interventi effettuati dai condomini, di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio, nonché gli interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici stessi per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati.

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.

Il condominio può svilupparsi sia in senso verticale che in senso orizzontale.

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.

In presenza di un "*condominio minimo*", ovvero di edificio composto da un numero non superiore a otto condomini, risultano comunque applicabili le norme civilistiche sul condominio, fatta eccezione degli articoli che disciplinano, rispettivamente, la nomina dell'amministratore (nonché l'obbligo da parte di quest'ultimo di apertura di un apposito conto corrente intestato al condominio) e il regolamento di condominio (necessario in caso di più di dieci condomini).

Al fine di beneficiare del Superbonus per i lavori realizzati sulle parti comuni, i condòmini che, non avendone l'obbligo, non abbiano nominato un amministratore non sono tenuti a richiedere il codice fiscale.

In tali casi, ai fini della fruizione del beneficio, può essere utilizzato il codice fiscale del condomino che ha effettuato i connessi adempimenti. Il contribuente è comunque tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio.

Per quanto riguarda l'individuazione delle parti comuni interessate dall'agevolazione, è necessario far riferimento all'articolo 1117 del codice civile, ai sensi del quale sono parti comuni, tra l'altro, il suolo su cui sorge l'edificio, i tetti e i lastrici solari nonché le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini.

Il singolo condòmino usufruisce della detrazione per i lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici, in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile.

### **Ambito oggettivo dell'agevolazione**

Sotto il profilo oggettivo, il Superbonus spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica e alla adozione di misure antisismiche degli edifici (cd. interventi "trainanti") nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (cd. interventi "trainati").

In entrambi i casi, gli interventi devono essere realizzati su:

- parti comuni di edifici residenziali in "condominio" (sia trainanti, sia trainati);
- edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);
- [unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti](#) e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati); nonché
- singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo trainati).

Sono escluse le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali

A1 (Abitazioni di tipo signorile - Unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale);

A8 (Abitazioni in ville - per ville devono intendersi quegli immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parco e/o giardino, edificate in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio con caratteristiche costruttive e di rifiniture, di livello superiore all'ordinario);

A9 (A/9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici - rientrano in questa categoria i castelli ed i palazzi eminenti che per la loro struttura, la ripartizione degli spazi interni e dei volumi edificati non sono comparabili con le Unità tipo delle altre categorie; costituiscono ordinariamente una sola unità immobiliare. È compatibile con l'attribuzione della categoria A/9 la presenza di altre unità, funzionalmente indipendenti, censibili nelle altre categorie

Nel caso in cui siano effettuati interventi su edifici che rientrano in una delle categorie catastali sopra indicate, il contribuente potrà, comunque, beneficiare delle altre detrazioni spettanti per tali interventi, in presenza dei requisiti e degli adempimenti necessari a tal fine.

Per edificio unifamiliare si intende un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

Una unità immobiliare può ritenersi "funzionalmente indipendente" qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva.

**La risposta delle Entrate: [risposta all'interpello n. 83, del 3 febbraio 2021](#)**

L'Agenzia delle entrate osserva che nel caso in esame la Cooperativa istante dichiara di essere "mista", in quanto, avendo realizzato due complessi immobiliari, in zone diverse della città, ognuna divisa a sua volta in palazzine con scale separate, ha mantenuto la proprietà delle parti comuni dopo aver assegnato gli alloggi ai soci.

L'Agenzia delle entrate osserva che dall'istanza non emerge che le strutture oggetto degli interventi risultano costituite in Condominio secondo la disciplina civilistica prevista, pertanto, in assenza dello stesso sulla base dei chiarimenti resi nella circolare in commento l'Agenzia delle entrate ritiene che non sia possibile fruire della detrazione Superbonus.

*Se desideri approfondire ancora, ti invitiamo a leggere:*

[Legge di Bilancio 2021: il superbonus per lavori effettuati su immobili senza il condominio](#)

[Bonus facciate per il Condominio anche sugli interventi di ripristino di frontalini e sotto balconi](#)

*A cura di Federico Gavioli*

Giovedì 11 febbraio 2021