Immobili delle società ammessi al Superbonus: l'Agenzia Entrate perde la bussola

di Luciano Sorgato

Pubblicato il 25 Agosto 2022

Torniamo sul caso di **lavori agevolabili col Superbonus** effettuati su **immobili di prorietà di società**: quali sono gli **sconti fiscali possibili**?
Puntiamo il mouse sugli **immobili in locazione o comodato a persone fisiche** e quelli **di proprietà delle società cooperative d'abitazione.**

In ordine ai **proprietari e detentori che operano al di fuori dell'esercizio di attività di impresa**, l'Agenzia delle Entrate, ai fini dell'**individuazione** degli **immobili ammessi al Superbonus,** rinvia all'art. 65 Tuir che, come noto, raccorda lo spartiacque divisorio tra **immobili c.d. privati e immobili d'impresa**, ad una condotta contabile di tipo concludente dell'imprenditore.

Tuttavia nella casistica esposta poi a titolo esemplificativo l'Interprete ministeriale sembra privilegiare più la condotta d'uso dell'immobile che l'annotazione contabile nelle scritture d'impresa a cui si raccorda il parametro legislativo dell'art. 65, Tuir.

Specificamente in tale sede si vuole evidenziare l'intendimento esegetico di manifesta incongruenza che nel citato scritto di prassi viene rappresentato in ordine agli immobili posseduti dalle società, per le quali, sempre l'art. 65 rinvia al criterio dell'appartenenza, assumendo al governo fiscale del regime d'impresa tutti i beni appartenenti alle società.

Il **criterio dell'appartenenza al patrimonio sociale** si raccorda con un titolo giuridico qualificato, che nel caso degli immobili coincide o con il pieno diritto della proprietà o con la nuda proprietà o con un diritto reale di godimento.

Superbonus e immobili posseduti da società

Al paragrafo 1.1. della circolare viene testualmente precisato:

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

> *"Il Superbonus non spetta ai soci di una società che svolge attività commerciale, in ordine alle spese sostenute per interventi effettuati su immobili residenziali di proprietà della predetta società che, quindi, costituiscono beni relativi all'impresa.*
>
> *Tale preclusione sussiste anche nell'ipotesi in cui il socio sia detentore dell'immobile oggetto degli interventi agevolabili sulla base, ad esempio, di un contratto di locazione o di comodato".*

In ordine a tale fattispecie, quindi, **la preclusione al Superbon**

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D