

**OGGETTO: Interpello n. 911-846/2021  
Articolo 11, comma 1, lett.a), legge 27 luglio 2000, n.212**

***Codice Fiscale  
Istanza presentata il 16/04/2021***

Con l'interpello specificato in oggetto e' stato esposto il seguente

### **QUESITO**

Il signor [redacted] intende stipulare un contratto di locazione a canone libero per n. 2 unità abitative costituenti un unico edificio bifamiliare e, con il consenso del proprietario, porre in essere sui fabbricati alcuni interventi di efficientamento energetico e sisma-bonus e beneficiare del superbonus del 110%.

Le due unità abitative sono di proprietà della società Immobiliar [redacted] i cui unici soci sono la moglie (che è anche amministratore e legale rappresentante) ed il

cognato dell'istante, con una quota del 50% ciascuno.

Entrambe le abitazioni dispongono di accesso autonomo e sono dotate di impianti autonomi con riferimento agli impianti idrico, climatizzazione invernale, energia elettrica e gas.

Gli interventi da realizzare consistono nel rifacimento degli impianti di riscaldamento (Eco-bonus) e nell'installazione degli impianti solare termico (Eco-bonus) e fotovoltaico.

Al termine dei lavori una delle due unità abitative sarà destinata ad abitazione dell'istante e della propria famiglia e l'altra resterà comunque a sua disposizione.

Si chiede se possa beneficiare degli incentivi citati anche se l'edificio bifamiliare oggetto di intervento è interamente di proprietà di una società immobiliare.

#### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'istante ritiene che il caso prospettato debba essere risolto nel seguente modo:

In qualità di locatario dei due immobili, con il consenso all'effettuazione dei lavori da parte della proprietà, l'istante ritiene di poter accedere ai benefici fiscali di cui all'art. 119 DL 34/2020 sopra citato.

Non rileva infatti in alcun modo che proprietaria della bifamiliare sia una società immobiliare, la quale non potrebbe beneficiare delle stesse agevolazioni effettuando essa stessa i medesimi interventi.

Come titolare di reddito di impresa infatti la società potrebbe beneficiare in parte delle agevolazioni soltanto in presenza di pluralità di proprietari, cosa che nel caso di specie non si manifesta in quanto la società è l'unica proprietaria.

#### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

L'art. 119 del D.L. 34/2020 ("Decreto Rilancio") ha introdotto nuove disposizioni che aumentano al 110% la detrazione delle spese sostenute a fronte di specifici interventi (c.d. "superbonus"). Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici.

Le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto del Superbonus sono indicati nei commi da 1 a 8 del citato articolo 119 del decreto Rilancio, mentre l'ambito soggettivo di applicazione del beneficio fiscale è delineato nei successivi commi 9 e 10.

Con riferimento all'applicazione dell'agevolazione in commento, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione 28 settembre 2020, n. 60/E, e con la circolare 30/E del 22 dicembre 2020, cui si rinvia per ulteriori approfondimenti.

In merito all'ambito soggettivo di applicazione del superbonus, l'art. 119, comma 9, individua tra gli altri *"le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, arti e professioni"*. Nella circolare 24/E è stato precisato che con la locuzione *"al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni"*, il legislatore ha inteso precisare che il Superbonus riguarda unità immobiliari non riconducibili ai c.d. beni relativi all'impresa, o a quelli strumentali per l'esercizio di arti e professioni. Ne consegue che l'agevolazione spetta anche ai contribuenti persone fisiche che svolgono attività d'impresa o arti o professioni, qualora le spese sostenute abbiano ad oggetto interventi effettuati su immobili appartenenti all'ambito privatistico del soggetto e dunque diversi

- da quelli strumentali alle predette attività d'impresa o arti e professioni,

- dalle unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della propria attività,
- dai beni patrimoniali appartenenti all'impresa.

Nel caso in esame, l'istante vorrebbe usufruire del cd. Superbonus per gli interventi descritti nell'istanza, da eseguirsi su immobili di proprietà della società Immobiliare che intende prendere in locazione.

Si è sopra ricordato che il Superbonus si applica per gli interventi effettuati dalle persone fisiche su immobili residenziali destinati ad abitazione diversi da quelli strumentali all'attività d'impresa o all'esercizio di arti e professioni, dalle unità immobiliari che costituiscono l'oggetto dell'attività svolta, dai beni patrimoniali appartenenti all'impresa. Come emerge dalla visura camerale, la Immobiliare è una società a responsabilità limitata avente, come oggetto sociale, la "locazione immobiliare di beni propri".

Pertanto, con riferimento alla fattispecie prospettata, benché il contratto di locazione configurerebbe in capo all'istante un valido titolo di detenzione degli immobili di proprietà della società, tuttavia le unità immobiliari interessate dagli interventi non sono appartenenti all'ambito privatistico, in quanto si tratta di beni relativi all'impresa. Si rinvia, sul punto, il paragrafo n. 1.2 della circolare n. 24/E/2020.

Alla luce delle suddette considerazioni la soluzione proposta non si ritiene in alcun modo condivisibile, poiché non è possibile riconoscere la fruizione del Superbonus in mancanza delle condizioni e dei requisiti prescritti dalla norma.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

\* \* \*

Responsabile del procedimento:

Funzionario assegnatario della pratica:

**Firma su delega del Direttore Regionale della Toscana,  
disposizione n. 38/2021**

**Il Capo Ufficio**

**(firmato digitalmente)**