

Le Agenzie Territoriali che gestiscono il patrimonio di edilizia sociale possono usufruire del Superbonus anche se gli interventi riguardano immobili di proprietà di un consorzio di comuni

Nota Redazionale

Con risposta ad interpello 8 marzo 2021 n. 162 l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che il superbonus 110 % compete anche all'ente pubblico di servizio, non economico, ausiliario della Regione, che ha il compito di mettere a disposizione alloggi economici per categorie svantaggiate, attraverso la riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e l'attuazione di interventi di edilizia convenzionata e agevolata, in quanto assimilato agli IACP di cui al comma 9, lett. c), dell'articolo 119 del D.l. n. 34 del 2020 (di seguito, "Decreto Rilancio").

In particolare, l'istante precisava di gestire, tra l'altro, immobili, adibiti ad edilizia residenziale pubblica di proprietà di un consorzio di Comuni, sui quali intenderebbe eseguire interventi di efficientamento energetico e di miglioramento sismico. Pertanto, si chiedeva se potesse beneficiare del c.d. Superbonus di cui all'articolo 119 del Decreto Rilancio, nonché, eventualmente, optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito ai sensi dell'articolo 121 del medesimo Decreto.

Tanto premesso, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che l'ambito soggettivo di applicazione del Superbonus 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, tra l'altro, dagli IACP, comunque denominati, per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica (comma 9, lett. c), art. 119 cit.).

Quanto requisito soggettivo della norma, l'Agenzia delle Entrate rappresenta che occorre fare riferimento alla relativa legge regionale per verificare se lo stesso eserciti effettivamente le attività tipiche degli ex IACP, conducendo un'indagine di natura extratributaria. Tuttavia, in base al dettato della normativa regionale di riferimento, l'Agenzia delle Entrate ha ritenuto che l'istante, in linea generale, possa rientrare tra i soggetti beneficiari del Superbonus, poiché assimilabile agli IACP in considerazione dell'attività da esso svolta.

Ciò posto, ai fini del requisito oggettivo è inoltre necessario che gli interventi siano realizzati esclusivamente su immobili adibiti ad "edilizia residenziale pubblica", di proprietà oppure gestiti dall'istante per conto dei comuni. Sul punto, tuttavia, l'Agenzia ritiene che l'istante

integri comunque tale requisito anche se gli interventi riguardano immobili, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, di **proprietà di un consorzio di comuni**, atteso che, nella specie, “il consorzio è costituito dai Comuni soci, proprietari degli immobili, che detengono in via esclusiva le quote di partecipazione all’interno del consorzio stesso”.

In conclusione, quindi, l’istante ha diritto alla detrazione da Superbonus in relazione agli interventi programmati e potrà, eventualmente, anche esercitare l’opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito ai sensi del citato articolo 121 del Decreto Rilancio.

Infine, per le spese sostenute per interventi agevolati effettuati da IACP ed “enti equivalenti”, l’Agenzia ricorda che – per effetto delle modifiche introdotte con legge di bilancio 2021 – il termine finale di sostenimento delle spese è posposto al 31 dicembre 2022 (se entro tale data gli interventi agevolati risultano realizzati per almeno il 60 % dell’intervento complessivo, il Superbonus spetta anche in relazione alle spese sostenute fino al 30 giugno 2023). Con riferimento alle spese sostenute dal 1° luglio 2022, inoltre, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo (cfr. art. 119 comma 3-bis del Decreto Rilancio).