

Cooperative di abitazione a proprietà indivisa: condizioni di accesso al Superbonus per interventi trainanti e trainati

Nota Redazionale

Con le risposte ad interpello nn. [430](#) e [431](#) del 23 giugno 2021,

l'Agenzia delle Entrate fornisce alcuni chiarimenti in merito all'accesso al Superbonus 110% per interventi di efficientamento energetico realizzati su immobili di proprietà di cooperative a proprietà indivisa.

Infatti, il legislatore ha previsto la possibilità per tali enti di fruire delle agevolazioni del Superbonus stabilendo, all'art. 119, comma 9, lett. d) del d.l. n. 34/2021 (d.l. Rilancio), che:

“Le disposizioni contenute nei commi da 1 a 8 (i quali disciplinano le tipologie di interventi - trainanti e trainati - e i requisiti tecnici ai fini dell'accesso al Superbonus, ndr) si applicano agli interventi effettuati:

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

Con riferimento a tale fattispecie, si precisa anzitutto che la fruizione dell'agevolazione *de qua* è soggetta alla contemporanea sussistenza di due ordini di requisiti, uno di carattere soggettivo ed uno oggettivo. In particolare, è necessario (sotto il profilo soggettivo) che il beneficiario della detrazione sia una cooperativa a proprietà indivisa e (sotto il profilo oggettivo) che gli interventi di efficientamento vengano realizzati su immobili di proprietà della cooperativa assegnati in godimento ai soci, non rilevando, al contrario, la costituzione dell'edificio in condominio.

Nel caso di specie, la società Istante chiede chiarimenti all'Amministrazione in merito alla possibilità di fruire del Superbonus con riferimento a interventi realizzati su tre tipologie di edifici:

A) edifici interamente posseduti dalla cooperativa, le cui unità abitative siano assegnate in godimento ai soci della stessa;

B) edifici interamente posseduti dalla cooperativa, le cui unità abitative vengano assegnate per la maggior parte ai soci, mentre altre siano concesse in locazione a terzi;

C) edifici non interamente posseduti dalla cooperativa in cui la maggioranza delle unità abitative siano possedute dalla cooperativa, la quale le assegna in godimento ai propri soci, mentre la restante parte sia di proprietà di soggetti terzi privati.

In relazione alle ipotesi ora illustrate, nelle risposte ad interpello nn. 430 e 431 l'Agenzia delle Entrate afferma anzitutto che, nel caso di cui alla lettera A), la disciplina del Superbonus 110% può trovare applicazione tanto con riferimento alle spese sostenute dalla cooperativa per la realizzazione degli interventi trainanti (di cui all'art. 119, co. 1, d.l. Rilancio), quanto alle spese sostenute per gli interventi trainati sulle singole unità immobiliari assegnate ai soci (di cui all'art. 119, co. 2, d.l. Rilancio), nei limiti di spesa previsti dalla normativa.

Viceversa, nell'ipotesi *sub B*) (unità abitative solo in parte assegnate in godimento ai soci della cooperativa e contestuale concessione in locazione a terzi della restante parte), occorre distinguere tra interventi trainanti e trainati. Più in particolare, come precisato dall'Agenzia, l'agevolazione al 110% potrà trovare applicazione agli interventi trainanti soltanto qualora la superficie delle unità immobiliari assegnate ai soci sia superiore al 50% del totale. In caso contrario, la cooperativa potrà eventualmente fruire dell'agevolazione ecobonus "ordinaria" di cui all'art. 14, d.l. n. 63/2013 (sempreché siano integrati i requisiti stabiliti dalla normativa e nei limiti di spesa da essa previsti). Quanto, poi, agli interventi trainati, potranno beneficiare del Superbonus solo i lavori effettuati sulle unità immobiliari assegnate in godimento ai soci, con esclusione del beneficio per quelli realizzati sulle unità concesse in locazione a terzi.

Infine, qualora l'edificio non risulti interamente posseduto dalla cooperativa (ipotesi *sub C*)), troverà applicazione la disciplina prevista per la realizzazione degli interventi agevolati in condominio. Più nel dettaglio, in tale ultima fattispecie - e con esclusivo riferimento alle unità immobiliari di proprietà della cooperativa - la società potrà beneficiare dell'agevolazione al 110% sia per le spese da essa sostenute per la realizzazione degli interventi trainanti, sia per quelle sostenute per gli interventi trainati.

In ogni caso, la cooperativa potrà scegliere di avvalersi della detrazione ovvero optare per una delle modalità alternative previste dall'art. 121 del d.l. Rilancio e, dunque, per i meccanismi dello sconto in fattura da parte del fornitore ovvero della cessione del credito a terzi.

Infine, come ribadito nella risposta n. 431, qualora sul medesimo edificio vengano realizzati interventi riconducibili a diverse tipologie di agevolazioni (ad es. Superbonus 110% e c.d. bonus facciate al 90%), al fine di fruire delle detrazioni la cooperativa dovrà contabilizzare separatamente le spese e rispettare gli adempimenti normativamente previsti per ciascuna di esse.