

Superbonus riconosciuto anche ai detentori che non siano soci della società commerciale proprietaria dell'immobile ed ai detentori soci della società semplice proprietaria dell'immobile

Nota Redazionale

La [circolare n. 23 del 23 giugno 2022](#) emessa dall'Agenzia delle Entrate - ponendosi in continuità con i chiarimenti precedentemente forniti (cfr. [circolare 24/E/2020](#) e [30/E/2020](#)) - ribadisce che ai sensi del comma 9 dell'articolo 119 del decreto "Rilancio" il Superbonus spetta solo per gli interventi effettuati dalle persone fisiche che - al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni - possiedono l'immobile in qualità di proprietario (o titolare di altro diritto reale di godimento) ovvero di detentore dell'immobile in base ad un contratto di locazione o di comodato, regolarmente registrato al momento di avvio dei lavori (o al momento del sostenimento delle spese se antecedente il predetto avvio), e che sono in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario; la *ratio* - prosegue l'Agenzia - è di circoscrivere l'agevolazione agli immobili appartenenti all'ambito "privatistico", e dunque ad immobili diversi:

1. dagli immobili strumentali all'attività di impresa, arte o professione;
2. dagli immobili che costituiscono l'oggetto dell'attività di impresa;
3. dagli immobili che costituiscono beni patrimoniali appartenenti all'impresa.

Da tale constatazione discende quindi che anche il detentore di un immobile rurale residenziale non strumentale rispetto all'attività svolta dalla società agricola proprietaria dell'immobile può beneficiare del Superbonus, anche ove fosse socio della società agricola, poiché dal punto di vista giuridico l'immobile non può costituire un immobile patrimonio appartenente all'impresa, visto che l'impresa agricola è un'impresa di tipo non commerciale.

Allo stesso modo, afferma l'Agenzia, anche il detentore di un immobile intestato ad una società semplice di gestione immobiliare può usufruire del Superbonus, anche se socio della società di gestione, e ciò in quanto l'immobile, anche in questo caso, non costituisce un bene patrimoniale appartenente all'impresa, essendo in radice escluso dall'art. 2249 del codice civile che una società semplice possa esercitare un'attività di tipo commerciale.

Pertanto nelle due situazioni che precedono l'immobile è considerato dall'Agenzia delle Entrate come appartenente all'ambito "privatistico", dunque soggetto al Superbonus, nonostante il diritto di proprietà dell'immobile sia in capo ad un'impresa o società.

Il Superbonus non spetta, invece, ai soci di una società che svolge attività commerciale che sostengono le spese per interventi effettuati su immobili residenziali di proprietà della predetta società che costituiscono beni relativi all'impresa, perché, in tal caso, l'immobile è un bene patrimoniale dell'impresa e, come tale, non è soggetto all'agevolazione del 110 %.

Pertanto, il socio di una società commerciale che esercita l'attività di gestione immobiliare, e che detiene l'immobile sulla base di un idoneo titolo (contratto di locazione o di comodato), non può usufruire del Superbonus, rientrando l'immobile tra i beni patrimoniali della società o, comunque, costituendone nel contempo l'oggetto dell'attività imprenditoriale.

Resta fermo, invece, che il Superbonus spetta al conduttore o al comodatario persona fisica al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti o professioni, detentore di una unità immobiliare residenziale, di proprietà di un soggetto escluso dalla predetta detrazione quale, ad esempio, una società.

In sostanza, ad esempio, il conduttore di una unità immobiliare di proprietà di una società che, con il consenso del proprietario, sostiene le spese per la realizzazione di interventi di efficienza energetica ammessi al Superbonus, ha diritto alla detrazione qualora tale immobile faccia parte di un edificio in condominio ovvero di un edificio interamente di proprietà di tale società ma sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno. Il conduttore è, invece, escluso dall'agevolazione qualora l'unità immobiliare faccia parte di un edificio interamente di proprietà di una società e non possieda i requisiti della "indipendenza funzionale" e dell'"accesso autonomo dall'esterno" trattandosi, in tale ultimo caso, di una fattispecie non ammessa al Superbonus.