

Risposta n. 376/2022

OGGETTO: Superbonus - unità immobiliare funzionalmente indipendente locata a persona fisica e ubicata in un immobile strumentale di proprietà di una s.r.l. - Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio)

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'*Istante* ha stipulato, insieme al coniuge, un contratto di locazione di una unità immobiliare censita in Catasto in categoria A/3 - con un accesso dalla strada pubblica e dotata di autonome utenze relative alla corrente e al gas - di proprietà della società Alfa s.r.l. di cui è socio il coniuge, che è ubicata al piano superiore di un edificio nel quale, al piano terreno, si trovano dei locali di proprietà della medesima società adibiti ad attività commerciale.

L'*Istante*, che ha intenzione di eseguire sull'unità immobiliare che detiene in locazione, funzionalmente indipendente e con accesso autonomo dall'esterno, gli interventi di efficientamento energetico di cui all'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (quali il c.d. "cappotto termico", l'installazione di pannelli solari fotovoltaici con relative batterie di accumulo, la sostituzione dell'attuale impianto di climatizzazione invernale con uno a pompa di calore nonché la sostituzione di tutti gli

infissi), chiede se può fruire del cd. *Superbonus*.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene di poter fruire, in relazione ai prospettati interventi, del *Superbonus* nel rispetto dei termini previsti, da ultimo, dalla legge 30 dicembre 2021, n. 234 (legge di bilancio 2022) anche se l'unità immobiliare che detiene in locazione è di proprietà di una società.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito decreto Rilancio), convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, disciplina la detrazione, nella misura del 110 per cento, delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 a fronte di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica (ivi inclusa l'installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (c.d. *Superbonus*).

Le predette disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (c.d. "*ecobonus*") nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (c.d. "*sismabonus*"), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.

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 di tale agevolazione, sono stati forniti

chiarimenti con la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione del 28 settembre 2020, n. 60/E, con la circolare del 22 dicembre 2020, n. 30/E, a cui si rinvia per una completa disamina degli aspetti di carattere generale della normativa in esame.

Peraltro, in relazione alle questioni interpretative poste dai contribuenti in materia di *Superbonus*, sono state pubblicate diverse risposte a istanze d'interpello consultabili nell'apposita area tematica presente sul sito istituzionale dell'Agenzia delle entrate: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus>.

In particolare, per quanto di interesse nel caso di specie, con riguardo all'ambito di applicazione soggettivo del *Superbonus*, nella citata circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato che la detrazione spetta anche alle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, che sostengono le spese per interventi effettuati su unità immobiliari detenute in base ad un titolo idoneo (contratto di locazione, anche finanziaria, 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 siano in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

Per quanto riguarda, invece, l'ambito oggettivo di applicazione del *Superbonus*, ai fini che qui interessano, si rileva che la detrazione spetta anche per gli interventi "*trainanti*" di risparmio energetico indicati al comma 1 del citato articolo 119 del decreto *Rilancio* nonché per quelli "*trainati*" indicati nei commi 2, 5, 6 e 8 del medesimo articolo realizzati su una «*unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno*».

Ai sensi del successivo comma 1-*bis* del medesimo articolo 119 del decreto *Rilancio*, ai fini del *Superbonus*, «*per "accesso autonomo dall'esterno" si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva. Un'unità immobiliare può ritenersi "funzionalmente*

indipendente" qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale.».

Nella citata circolare n. 24/E del 2020 è stato, al riguardo, chiarito che le *unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari*», alle quali la norma fa riferimento, vanno individuate verificando la contestuale sussistenza dei requisiti di «*indipendenza funzionale*» e di «*accesso autonomo dall'esterno*», a nulla rilevando, a tal fine, che l'edificio di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio. Pertanto, l'unità abitativa all'interno di un edificio plurifamiliare dotata di accesso autonomo fruisce del *Superbonus* autonomamente, indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte di un condominio oppure di un edificio composto da più unità immobiliari (fino a quattro) di un unico proprietario o in comproprietà tra più soggetti e disponga di parti comuni con altre unità abitative (come, ad esempio, il tetto).

Inoltre, si è dell'avviso che gli interventi effettuati su una unità abitativa «*funzionalmente indipendente*» e con «*uno o più accessi autonomi dall'esterno*» possano essere ammessi al *Superbonus*, nel rispetto di ogni altra condizione prevista dalla norma, indipendentemente dalla circostanza che tale unità immobiliare sia ubicata in un edificio escluso dall'agevolazione in quanto, ad esempio, come nel caso di specie, sia composto da più unità immobiliari di proprietà di una società e, dunque, di un soggetto diverso da una persona fisica al di fuori dell'esercizio di impresa o di arti o professioni.

Nel caso di specie, l'*Istante* ha dichiarato che l'unità immobiliare residenziale che detiene in forza di un contratto di locazione ha un accesso autonomo dalla strada pubblica ed è dotata di autonome utenze relative alla corrente e al gas.

Va, al riguardo, considerato che, ai sensi del citato comma 1-*bis* dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*, ai fini della sussistenza del requisito della indipendenza

funzionale è necessario che l'unità immobiliare sia dotata di almeno tre installazioni o manufatti di proprietà esclusiva.

Pertanto, qualora oltre alle predette utenze l'unità immobiliare abbia almeno un'altra installazione o impianto di proprietà esclusiva (ad esempio, per l'approvvigionamento idrico oppure l'impianto di climatizzazione invernale) e sia dotata di «*accesso autonomo dall'esterno*» - requisiti il cui appuramento, implicando valutazioni di ordine fattuale, esula comunque dalle competenze esercitabili dalla scrivente in sede di risposta alle istanze di interpello - nel rispetto di tutte le condizioni, limiti e adempimenti previsti dalla normativa di riferimento (non oggetto della presente istanza di interpello), l'*Istante* titolare di un contratto di locazione regolarmente registrato può fruire del *Superbonus* a condizione, peraltro, che abbia ottenuto il consenso del proprietario alla realizzazione dei lavori e nei limiti delle spese dallo stesso sostenute.

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 e non implica un giudizio in merito alla conformità degli interventi edilizi alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute nel rispetto della norma agevolativa, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria diretto ad accertarne anche l'eventuale utilizzo abusivo ai sensi dell'articolo 10-*bis* della legge n. 212 del 2002.

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)