

Risposta n. 83

OGGETTO: Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34. Cooperativa mista.

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

QUESITO

La cooperativa istante dichiara di essersi costituita nel ... e di aver realizzato due complessi immobiliari, in due zone diverse di ..., divisi a loro volta in più palazzine distinte in scale con circa cinquanta unità immobiliari ciascuna. La sua compagine sociale risulta essere formata da ...soci.

L'istante fa presente, inoltre, di essere una cooperativa di tipo misto, in quanto, al momento dell'atto notarile di trasferimento del bene a titolo di proprietà al socio, si è riservata la proprietà delle parti comuni e la proprietà dei locali commerciali.

Tanto premesso, la Cooperativa rappresenta di voler effettuare interventi di recupero edilizio di cui all'articolo 119, comma 1, lettere a) e b) del decreto-legge n. 34 del 2020 (cd. decreto rilancio). Al riguardo, l'istante osserva che tra i destinatari di detti interventi la legge contempla, tra gli altri, i Condomini e le Cooperative a proprietà indivisa per gli immobili dalle stesse possedute e assegnate in godimento ai propri soci.

Poiché in relazione alle cooperative miste il legislatore non precisa nulla,

l'interpellante chiede chiarimenti in merito alla possibilità di fruire dell'agevolazione in argomento (cd. Superbonus) come condominio.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene di poter fruire dell'agevolazione, in quanto, può essere assimilata a un "condominio" di cui alla lettera a) del comma 9 dell'articolo 119 del Decreto Rilancio. A sostegno di tale tesi richiama il punto 1.1 della circolare 8 agosto 2020, n. 8/E, in cui si precisa, tra l'altro, che la nascita di un condominio, secondo una consolidata giurisprudenza, *«si determina automaticamente, senza che sia necessaria alcuna deliberazione, nel momento in cui più soggetti costruiscono su un suolo comune ovvero quando l'unico proprietario di un edificio ne cede a terzi piani (...) realizzando l'oggettiva condizione di frazionamento, come chiarito dalla prassi in materia (...)»*, come confermato dalla Cassazione Civile Sez. II, nella sentenza 10 settembre 2004, n. 15. L'istante richiama, inoltre, anche la risoluzione del 14 febbraio 2008, n. 45/E in cui si precisa che il condominio deve ritenersi esistente qualora l'edificio si configuri a "proprietà mista" poiché composto da unità immobiliari di proprietà del Comune e da unità immobiliari, in proprietà del Comune medesimo, trasferite ai soggetti privati. In relazione a quanto precede, la Cooperativa, essendo dell'avviso che la veste giuridica della Cooperativa a proprietà mista, sia assimilabile ad un condominio, ritiene che le spese sostenute sulle parti comuni e rimborsate interamente dai soci possono beneficiare della detrazione di cui all'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (cd. Superbonus). Pertanto, invierà comunicazione di inizio lavori di ristrutturazione per fruire della detrazione d'imposta del 110 per cento (cd. Superbonus).

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020, n.77, ha introdotto nuove disposizioni che disciplinano la detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 a fronte di specifici interventi finalizzati alla efficienza energetica (ivi inclusa la 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 (cd. Superbonus). La detrazione, spettante nella misura del 110 per cento delle spese sostenute, è ripartita in 5 quote annuali di pari importo.

Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd. ecobonus) nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (cd. sismabonus), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

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.

Da ultimo si fa presente, che l'articolo 1, comma 66, lettere a) e f) della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021) ha modificato l'articolo 119 del decreto Rilancio, prevedendo che il Superbonus si applica alle spese sostenute fino al 30 giugno 2022 e che, per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo.

La successiva lett. m) del citato articolo 1, comma 66, della legge di bilancio 2021 ha, inoltre, inserito nel medesimo articolo 119 del decreto Rilancio il comma 8-bis ai sensi del quale «Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera a), per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento

spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022». Il comma 67, del citato articolo 1 della legge di bilancio 2021 ha inserito nell'articolo 121 del decreto Rilancio il comma 7-bis, ai sensi del quale le sopra richiamate disposizioni «si applicano anche ai soggetti che sostengono, nell'anno 2022, spese per gli interventi individuati dall'articolo 119». L'articolo 1, comma 74 della citata legge di bilancio 2021 prevede che l'efficacia delle sopra richiamate proroghe di cui «ai commi da 66 a 72 resta subordinata alla definitiva approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea».

Con riferimento alla applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione 28 settembre 2020, n. 60/E e, da ultimo, con la circolare 22 dicembre 2020, n. 30/E cui si rinvia per ulteriori approfondimenti, in particolare, con riferimento ai requisiti di accesso all'agevolazione non oggetto della presente istanza di interpello.

Nella citata circolare n. 24/E del 2020, nel paragrafo relativo all'ambito soggettivo, è stato precisato che sono destinatari dell'agevolazione, tra gli altri, i Condomini e le Cooperative a proprietà indivisa (comma 9 dell'articolo 119 del decreto rilancio).

In particolare al punto 1.1, in relazione ai condomini, è stato precisato, tra l'altro che *«Tenuto conto della locuzione utilizzata dal legislatore riferita espressamente ai «condomini» e non alle "parti comuni" di edifici, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica prevista (...). A tal fine si ricorda che il "condominio" costituisce una particolare forma di comunione in cui coesiste la proprietà individuale dei singoli condòmini, costituita dall'appartamento o altre unità immobiliari accatastate separatamente (box, cantine, etc.), ed una comproprietà sui beni comuni dell'immobile. (...) Si tratta di una comunione forzata, non soggetta a scioglimento, in cui il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose comuni, sottrarsi al sostenimento delle spese per la loro conservazione e sarà comunque tenuto*

a parteciparvi in proporzione ai millesimi di proprietà (...). Secondo una consolidata giurisprudenza, la nascita del condominio si determina automaticamente, senza che sia necessaria alcuna deliberazione, nel momento in cui più soggetti costruiscono su un suolo comune ovvero quando l'unico proprietario di un edificio ne cede a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento, come chiarito dalla prassi in materia (...)».

Ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, quando i condomini sono più di otto, la nomina dell'amministratore è obbligatoria, pertanto, *«(...) se l'assemblea non vi provvede la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario»*.

Nel caso in esame la Cooperativa istante dichiara di essere "mista", in quanto, avendo realizzato due complessi immobiliari, in zone diverse di Roma, ognuna divisa a sua volta in palazzine con scale separate, ha mantenuto la proprietà delle parti comuni dopo aver assegnato gli alloggi ai soci.

Dall'istanza non emerge che le strutture oggetto degli interventi risultano costituite in Condominio secondo la disciplina civilistica prevista, pertanto, in assenza dello stesso sulla base dei chiarimenti resi nella circolare in commento si ritiene che non si possa fruire della detrazione *Superbonus*.

E' appena il caso di precisare che esula dalle competenze della scrivente, essendo una questione di natura civilistica, valutare l'assimilabilità del soggetto istante ad un Condominio nel presupposto che la stessa è proprietaria delle parti comuni dei complessi immobiliari.

Da ultimo, si rappresenta che i precedenti di prassi richiamati dall'istante non risultano conferenti alla fattispecie qui rappresentata poiché riferibili, in linea di principio, a situazioni diverse. La risoluzione afferma che esiste un Condominio in caso di "proprietà mista" quando un edificio è composto da unità immobiliari di proprietà del comune e da unità immobiliari in proprietà del comune medesimo trasferite a soggetti privati. In quel caso erano quindi tutti proprietari di unità

immobiliari. La circolare, invece, fa riferimento a disposizioni agevolative che riguardavano interventi operati sulle "parti comuni" di edifici e al "condominio", così come precisato per il Superbonus nella citata circolare n. 24/E del 2020.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)