

Risposta n. 307/2022

OGGETTO: Superbonus - locatario persona fisica di unità immobiliare di proprietà di una società di capitali - articolo 119, comma 9 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* rappresenta di essere locatario di un immobile residenziale adibito ad abitazione principale, situato all'interno di un edificio plurifamiliare e di proprietà di una società per azioni, in forza di un contratto regolarmente registrato. Con il consenso della predetta società intende effettuare un intervento di manutenzione straordinaria con riqualificazione energetica dell'immobile.

Con documentazione integrativa, inoltre, l'*Istante* precisa che l'unità immobiliare è "*funzionalmente indipendente*" e dispone di uno o più accessi autonomi dall'esterno e che saranno effettuati interventi "*trainanti*" di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali e la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con un sistema ibrido nonché interventi "*trainati*", eseguiti congiuntamente ai "*trainati*", di sostituzione degli infissi, l'installazione di collettori solari termici, di un impianto fotovoltaico e del relativo sistema di accumulo e che le

spese per la realizzazione dell'intervento saranno interamente a suo carico.

L'Istante fa presente, infine, che la società svolge quale attività principale "la progettazione e la produzione di quadri elettrici, di costruzioni elettromeccaniche, di stazioni di energia per impianti elettrici civili, industriali, navali, ferroviari e militari; la progettazione e la realizzazione di impianti elettrici di centrali e sottostazioni elettriche per impianti industriali, navali e ferroviari; la progettazione e la realizzazione di impianti elettrici in genere "chiavi in mano", nonché la progettazione, la realizzazione, l'installazione di sistemi di supervisione, di controllo e di automazione"; secondo quanto riportato nel suo oggetto sociale può, altresì, "svolgere, senza che rivestano carattere di prevalenza o formino oggetto dell'attività propria dell'impresa, operazioni di costruzione, di acquisto e di vendita, di ristrutturazione, di ammodernamento e di locazione di beni immobili di qualsiasi natura, nonché di acquisto di terreni e della conseguente lottizzazione".

Tanto premesso, *l'Istante* chiede se, con riferimento alle spese sostenute per gli interventi sopra indicati, possa fruire del *Superbonus* di cui all'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. decreto *Rilancio*)

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene di rientrare tra i soggetti beneficiari dell'agevolazione di cui all'articolo 119 del decreto *Rilancio*.

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).

In applicazione del principio su esposto, si ritiene che gli interventi effettuati su una unità abitativa «*funzionalmente indipendente*» e con «*uno o più accessi autonomi dall'esterno*», nel senso sopra indicato, 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, composto da più di 4 unità immobiliari possedute da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professioni ovvero composto da più unità immobiliari interamente di proprietà o in comproprietà di soggetti diversi da quelli elencati nel comma 9 del citato articolo 119 del decreto *Rilancio*, tra i quali rientrano anche le società di capitale.

Tanto premesso, nel caso di specie, l'*Istante*, che detiene l'immobile oggetto degli interventi in forza di un contratto di locazione regolarmente registrato e che ottenuto il consenso del proprietario alla realizzazione dei lavori, può fruire del *Superbonus*, nel rispetto di tutte le condizioni, limiti e adempimenti previsti dalla normativa di riferimento (non oggetto della presente istanza di interpello).

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.

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)