RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

IMPOSTE E TASSE

di STEFANO NATALI

Superbonus 110% per immobili di società

Può il detentore di unità abitative di proprietà di una società usufruire della detrazione d'imposta del 110%? Dipende.

La **circolare dell'Agenzia delle Entrate 23.06.2022, n. 23/E** costituisce una sorta di " *bignami* " in cui vengono **riassunti i principali temi** sui quali l'Amministrazione Finanziaria si è espressa nel corso degli **ultimi 2 anni** su casi particolari afferenti alla **detrazione d'imposta del 110%** per interventi rientranti nel cosiddetto superbonus. Il documento di prassi offre lo spunto per ripercorrere alcune fattispecie già affrontate in alcuni interpelli e che meritano un approfondimento.

Uno dei temi più delicati è stato, fin dall'inizio, quello delle esclusioni soggettive. **Tra i soggetti ammessi al beneficio** rientrano infatti i condomini, le persone fisiche (al di fuori dell'esercizio dell'attività di impresa, arti o professioni), IACP, cooperative di abitazione a proprietà indivisa e altri soggetti quali Onlus, ODV, APS, associazioni sportive dilettantistiche iscritte nell'apposito registro e comunità energetiche rinnovabili. **Tra i beneficiari non figurano quindi le società** , al di fuori del caso in cui esse rivestano la qualifica di condomini. Sappiamo inoltre che la detrazione compete sia al proprietario, sia al soggetto detentore che utilizza l'immobile oggetto degli interventi in forza di un titolo idoneo.

E allora la domanda nasce spontanea: **può il detentore dell'immobile di proprietà di una società usufruire del superbonus 110%?**
Dal contenuto della circolare citata e analizzando le risposte ad alcuni interpelli, **si può rispondere in senso affermativo, ma con alcune precisazioni** . In linea di massima, il soggetto persona fisica che detiene un immobile di proprietà di una società in forza di un titolo idoneo (locazione, comodato, atto di cessione di usufrutto, ecc.) regolarmente registrato, con data certa anteriore all'inizio dei lavori o al sostenimento delle spese se antecedente, può accedere alla maxi-detrazione del 110%, purché l'immobile **rientri nelle fattispecie previste dalla norma e a patto che i lavori siano stati autorizzati dal proprietario** . Come già affermato nelle circolari nn. 24/E/2020 e 30/E/2020, l'Agenzia delle Entrate ha avuto modo di ribadire anche nel recente documento di prassi che l'obiettivo della norma è di **agevolare determinati interventi " *qualificati* " su unità immobiliari non riconducibili ai beni d'impresa** e quindi, diversi da quelli strumentali, dagli immobili-patrimonio e dagli immobili che costituiscono l'oggetto principale dell'attività di impresa.

La circolare ha poi ricordato che, in applicazione di un criterio oggettivo che valorizza l'utilizzo dell'immobile indipendentemente dal rapporto che lega l'utilizzatore all'immobile stesso, **non spetta il superbonus al proprietario persona fisica di un immobile residenziale affittato a una società che lo utilizza per la propria attività** .
L'agevolazione spetta invece al **conduttore o al comodatario persona fisica** che, al di fuori dell'esercizio di impresa, arte o professione, detiene un'unità immobiliare residenziale di proprietà di una società. La detrazione, invece, è esclusa nel caso in cui l'utilizzatore in questione sia un **socio della società o rivesta cariche sociali** . Qui è chiaro il riferimento a una fattispecie che, seppur non espressamente citata dalla norma, potrebbe celare un fenomeno elusivo. Interessanti da analizzare, su questo tema, sono le risposte agli interpelli nn. 288/2022 e 307/2022.

Riproduzione vietata - giovedì 14 luglio 2022