

IMPOSTE E TASSE

di STEFANO NATALI

Superbonus su immobile locato di proprietà di una Srl

Prosegue la rassegna di risposte ad interpelli in tema di superbonus tra luci ed ombre.

Si fa fatica ormai a tenere il conto delle risposte fornite dall'Agenzia delle Entrate ai vari interpelli in materia di superbonus; il tutto coronato da varie risoluzioni e 5 circolari, tra cui l'ultima (circ. 23.06.2022, n. 23/E) che costituisce una sorta di quadro riassuntivo di tutti i chiarimenti forniti nel corso degli anni di vigenza della tormentata agevolazione.

Un argomento dibattuto nelle ultime settimane sembra essere quello relativo a **casi particolari di applicazione del superbonus su immobili di proprietà di società**.

Come ben sappiamo, la maxi-agevolazione è una misura pensata prevalentemente per gli immobili delle persone fisiche (di proprietà o comunque detenuti in forza di titolo idoneo). Nella circolare n. 23/E pubblicata il mese scorso, l'Agenzia delle Entrate ha avuto modo di ribadire che la fruizione del superbonus riguarda **unità immobiliari non riconducibili ai cosiddetti "beni relativi all'impresa" o a quelli "strumentali" per l'esercizio di arti o professioni**. Il superbonus non spetta, ad esempio, **ai soci di una società** che svolge attività commerciale che sostengono le spese per interventi effettuati su immobili residenziali di proprietà della stessa società che costituiscono beni relativi all'impresa. Tale preclusione sussiste anche nell'ipotesi in cui il socio sia detentore dell'immobile oggetto di interventi agevolabili sulla base, ad esempio, di un contratto di locazione o di comodato.

In applicazione di un criterio "oggettivo" che valorizza l'utilizzo effettivo dell'immobile, indipendentemente dal rapporto giuridico che lega l'utilizzatore all'immobile, il superbonus **non spetta al proprietario persona fisica di un immobile "residenziale" affittato ad una società** che lo utilizza per la propria attività. In applicazione del medesimo criterio "oggettivo", il superbonus spetta, invece, 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. Il concetto appena espresso è stato recentemente oggetto di interpello e l'Agenzia delle Entrate, con la **risposta 15.07.2022, n. 380** ha ribadito il parere già descritto nella circolare n. 23/E/2022. Il caso riguardava infatti una socia di Srl che deteneva in locazione con il coniuge un'unità immobiliare a uso abitativo di proprietà della stessa società.

L'Amministrazione Finanziaria, analizzando il caso prospettato, pur ammettendo la sussistenza di tutti i requisiti oggettivi per l'ammissione ai benefici fiscali, **nega la possibilità di fruire del superbonus per assenza del requisito soggettivo**. Questa interpretazione, tuttavia, **contrasta con altra risposta**, fornita 2 giorni prima (**risposta n. 376/2022**). Il caso pare analogo al precedente: un appartamento funzionalmente indipendente con accesso autonomo ubicato al primo piano di un edificio interamente di proprietà di una società. L'appartamento è locato al socio e al coniuge. L'Agenzia risponde in modo affermativo sulla possibilità di accesso al superbonus, assumendo, probabilmente, che **la cointestazione del contratto di locazione con il coniuge non socio determinerebbe una sorta di terzietà che salverebbe l'agevolazione**.

L'unica certezza, in questo quadro di estrema complessità, è la **confusione** creata dalla stessa Amministrazione Finanziaria che sembra proprio aver perso la bussola.