



**Studio Mocarelli – Dottore Commercialista**

Viale Verdi, 88/B

23807 Merate (LC)

Telefono: +39 039 5982029

Fax: +39 039 9908118

**N.37**

**News per i Clienti dello studio**

**del 27 luglio 2022**

**Ai gentili clienti**

**Loro sedi**

## **Ampliata la platea dei beneficiari del superbonus 110: agevolazione anche ai soci di società semplici di gestione immobiliare**

Gentile cliente, con la presente desideriamo fare il punto sui beneficiari del così detto Superbonus introdotto dall'art. 119 del DL 34/2020. Con la circ. 23.6.2022 n. 23, l'Agenzia delle Entrate ha fornito un'analisi soffermandosi, in particolare, sui seguenti aspetti: i) **soggetti beneficiari**; ii) **edifici interessati dagli interventi**; iii) **tipologie di interventi** che danno diritto all'agevolazione; iv) **spese ammesse alla detrazione**. Per quanto attiene ai soggetti beneficiari, viene ribadito che **il superbonus può essere fruito per le unità immobiliari che non sono riconducibili ai "beni relativi all'impresa"** o a quelli "strumentali" per **l'esercizio di arti o professioni** (salvo che gli immobili siano oggettivamente esclusi dall'agevolazione, ad esempio perché accatastati in A/1, A/8 o, se non aperte al pubblico, A/9). La detrazione spetta, quindi, alle **persone fisiche** (oltre agli altri soggetti contemplati dal comma 9 dell'art. 119 del DL 34/2020) che sostengono le spese per interventi **effettuati su immobili appartenenti all'ambito "privatistico"**. I contribuenti persone fisiche che svolgono attività di impresa o arti e professioni, quindi, **possono beneficiare del superbonus per gli interventi eseguiti sulle proprie abitazioni**. Allo stesso modo **il superbonus spetta ai titolari dell'impresa agricola**, agli altri soggetti (affittuari, conduttori, ecc.) ai soci o agli amministratori di società semplici agricole (persone fisiche) di cui all'art. 9 del DL 557/93, nonché ai dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda per **gli interventi effettuati su fabbricati rurali a uso abitativo** (diversi da quelli rurali "strumentali" necessari allo svolgimento dell'attività agricola). Secondo la circolare in rassegna *"ad analoghe conclusioni si perviene anche nell'ipotesi di spese sostenute dai soci di società semplici di gestione immobiliare"* in quanto non possono svolgere attività commerciale ai sensi dell'art. 2249 c.c.. **Il superbonus non spetta,**

1



[www.studiomocarelli.it](http://www.studiomocarelli.it)  
[info@studiomocarelli.it](mailto:info@studiomocarelli.it)

invece, **ai soci di una società che svolge attività commerciale che sostengono le spese per interventi effettuati su immobili residenziali** di proprietà della società che costituiscono beni relativi all'impresa.

## Premessa

Con la circ. 23.6.2022 n. 23, l'Agenzia delle Entrate **ha fornito un'analisi della disciplina del c.d. "superbonus"** introdotto dall'art. 119 del DL 34/2020.

Il documento, in particolare, si sofferma **sui seguenti aspetti inerenti il superbonus**:

- i **soggetti beneficiari**, siano essi proprietari o detentori degli immobili, IACP, cooperative di abitazione a proprietà indivisa, ONLUS, ODV e APS, associazioni e società sportive dilettantistiche, **Comunità energetiche rinnovabili** o amministrazioni ed enti pubblici;
- gli **edifici interessati dagli interventi**;
- le **tipologie di interventi** che danno diritto all'agevolazione;
- le **spese ammesse alla detrazione**.

## Osserva

Conclude l'analisi un **riepilogo della disciplina delle opzioni per lo "sconto in fattura"** o per la cessione del credito relativo alla detrazione spettante di cui all'art. 121 del DL 34/2020 (che non tiene conto però delle novità introdotte, da ultimo, dal DL 50/2022 - c.d. DL "Aiuti" - oggetto di chiarimenti nella circ. 27.5.2022 n. 19) e degli **adempimenti necessari al fine di beneficiare del superbonus** (visto di conformità e asseverazioni), compresi quelli da espletare **in presenza di un general contractor**.

## Soggetti beneficiari del superbonus

Come era già stato chiarito in precedenti documenti di prassi (cfr. circ. Agenzia delle Entrate 24/2020), l'Amministrazione finanziaria ribadisce che **il superbonus può essere fruito per le unità immobiliari che non sono riconducibili ai "beni relativi all'impresa"** o a quelli "strumentali" per l'esercizio di arti o professioni (salvo che gli immobili siano oggettivamente esclusi dall'agevolazione, ad esempio perché accatastati in A/1, A/8 o, se non aperte al pubblico, A/9).

## Osserva

La detrazione spetta, quindi, alle **persone fisiche** (oltre agli altri soggetti contemplati dal co. 9 dell'art. 119 del DL 34/2020) che **sostengono le spese per interventi effettuati** su immobili appartenenti all'ambito "privatistico".

I contribuenti persone fisiche che svolgono attività di impresa o arti e professioni, quindi, **possono beneficiare del superbonus per gli interventi eseguiti sulle proprie abitazioni.**

Allo stesso modo il superbonus **spetta ai titolari dell'impresa agricola**, agli altri soggetti (affittuari, conduttori, ecc.), ai **soci o agli amministratori di società semplici agricole** (persone fisiche) di cui all'art. 9 del DL 557/93, nonché ai dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda (circ. Agenzia delle Entrate 30/2020) per gli interventi effettuati su fabbricati rurali ad uso abitativo (diversi da quelli rurali "strumentali" necessari allo svolgimento dell'attività agricola).

## Osserva

Secondo la circ. 23/2022, inoltre, "*ad analoghe conclusioni si perviene anche nell'ipotesi di spese sostenute dai soci di società semplici di gestione immobiliare*" in quanto **non possono svolgere attività commerciale ai sensi dell'art. 2249 c.c.**

Il **superbonus non spetta**, invece, ai soci di **una società che svolge attività commerciale** che sostengono le spese per interventi **effettuati su immobili residenziali** di proprietà della società che costituiscono beni relativi all'impresa.

La detrazione, quindi, non compete:

- ai soci di una **società a responsabilità limitata per gli interventi su immobili della società** detenuti dai soci stessi, anche sulla base di un titolo idoneo (contratto di locazione o di comodato), in quanto l'immobile è un bene patrimoniale della società;
- ai soci di una **società commerciale che esercita l'attività di gestione immobiliare** per gli interventi realizzati su immobili detenuti dagli stessi soci (anche sulla base di un titolo idoneo), in quanto gli immobili rientrano tra i beni patrimoniali della società o, comunque, ne costituiscono l'oggetto dell'attività imprenditoriale.

## Osserva

In applicazione di un criterio "oggettivo" che **valorizza l'utilizzo effettivo dell'immobile**, invece, indipendentemente dal **rapporto giuridico che lega l'utilizzatore all'immobile** (proprietario, possessore o detentore), il superbonus:

- ✓ **non spetta al proprietario persona fisica** di un immobile "residenziale" affittato ad una società che lo utilizza per la propria attività;
- ✓ **spetta 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 una società.

## Interventi agevolati

Relativamente alle spese sostenute nella **finestra temporale agevolata**, l'art. 119 del DL 34/2020 prevede il potenziamento al 110% delle detrazioni "edilizie" **spettanti con riguardo ad interventi che già risultavano agevolati:**

- ✓ **dall'ecobonus**, di cui all'art. 14 del DL 63/2013;
- ✓ **dal sismabonus**, di cui all'art. 16 del DL 63/2013, ivi compresa la versione "acquisti", di cui al co. 1-septies dell'art. 16;
- ✓ dalla **detrazione IRPEF per interventi di installazione di impianti fotovoltaici** e di sistemi di accumulo integrati in tali impianti, nonché per interventi di superamento o di eliminazione delle barriere architettoniche, ai sensi delle lett. e) e h) dell'art. 16-bis del TUIR;
- ✓ dal **bonus "colonnine per la ricarica di veicoli elettrici"**, di cui all'art. 16-ter del DL 63/2013.

## Osserva

La detrazione nella misura elevata al 110% **può competere a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla efficienza energetica** e alla adozione di misure antisismiche degli edifici (c.d. interventi "trainanti") nonché ad ulteriori interventi, diversi dai precedenti, realizzati congiuntamente ai primi (c.d. interventi "trainati").

Ai fini della spettanza del superbonus è irrilevante che le spese **per gli interventi "trainati" siano state sostenute da un soggetto diverso** da quello che ha sostenuto le spese per gli interventi "trainanti".

*Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.*

Cordiali saluti