

**Risposta n. 804/2021**

**OGGETTO:** Superbonus-Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficienza e mancanza del presupposto soggettivo-art. 119 del decreto legge n. 34 del 2020 convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 e successive modifiche

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

**QUESITO**

L'*Istante*, che nasce come Ente Morale ai sensi del d.P.R. 22 novembre 1962, n. 1763 e che dichiara di qualificarsi come Ipab (Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficienza), è un ente senza scopo di lucro che si occupa di affittare le unità abitative a canoni calmierati a persone bisognose.

L'*Istante* intende eseguire interventi di risparmio energetico e antisismico su immobili facenti parte di un compendio immobiliare costituito in condominio, con "*prevalente destinazione abitativa*" e precisa che tutti gli alloggi e i negozi di sua proprietà sono locati a terzi.

Ciò considerato, chiede di potere fruire del *Superbonus* di cui all'articolo 119 del d.l. n. 34 del 2020, ("decreto Rilancio") ovvero, in alternativa, del *bonus facciate*, dell'*ecobonus*, del *sismabonus* nonché dell'opzione per il c.d. "sconto in fattura".

In subordine, tenuto conto che l'intero fabbricato è locato a terzi, l'*Istante* chiede

se, eventualmente, i singoli locatari possano fruire del *Superbonus* sia per gli interventi antisismici che per quelli di efficientamento energetico (trainanti e trainati).

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'*Istante* ritiene di potere beneficiare del *Superbonus* ovvero, in alternativa, del *bonus facciate*, dell'*ecobonus*, del *sismabonus* nonché della possibilità di esercitare l'opzione per il c.d. "sconto in fattura".

In subordine, poiché l'intero fabbricato, per la parte di sua proprietà, è locato a terzi, è dell'avviso che i singoli locatari possano eventualmente suddividersi le spese sulle parti comuni e sugli immobili detenuti fruendo del *Superbonus*.

### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito decreto Rilancio), dapprima convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, e successivamente modificato dalla legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021), dall'articolo 1, comma 3, del decreto legge 6 maggio 2021, n. 59 (convertito, con modificazioni, dalla legge 1° luglio 2021, n. 101) e dall'articolo 33, comma 1, del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77 (convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108), e successive modifiche 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 nuove 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 (cd. "*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.

L'articolo 121 del medesimo decreto Rilancio, inoltre, stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per interventi di riqualificazione energetica degli edifici, per taluni interventi di recupero del patrimonio edilizio (compresi quelli antisismici) di cui ai citati articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013, ivi inclusi quelli che accedono al *Superbonus* ai sensi del predetto articolo 119 del *decreto Rilancio*, nonché per gli interventi che accedono al *bonus facciate* di cui all'articolo 1, commi da 219 a 223, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà di successiva cessione.

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione, prima dell'entrata in vigore della legge di bilancio 2021, sono stati forniti chiarimenti con la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione del 28 settembre 2020, n. 60/E 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, il citato articolo 119 del decreto Rilancio dispone espressamente, al comma 9, che gli interventi agevolabili devono essere effettuati:

a) dai condomini e dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche;

b) dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari, salvo quanto previsto al comma 10;

c) dagli istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "*in house providing*" per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;

d) dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;

d-bis) dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460, dalle organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui all'articolo 6 della legge 11 agosto 1991, n. 266, e dalle associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano previsti dall'articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 383;

e) dalle associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c), del decreto legislativo 23 luglio 1999, n. 242, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a

spogliatoi.

Stante la suddetta elencazione tassativa, si ritiene pertanto che non sussistano, in capo all'*Istante* (proprietario della maggior parte delle unità immobiliari facenti parte del compendio immobiliare costituito in "condominio"), i presupposti soggettivi per poter fruire del *Superbonus* in quanto la disposizione normativa in commento non contempla tra i potenziali soggetti beneficiari gli istituti pubblici di assistenza e beneficenza (IPAB).

In merito, invece, alla possibilità che i singoli condòmini, in qualità di locatari, possano fruire del *Superbonus* qualora vengano realizzati interventi agevolabili, si richiama la citata circolare n. 24/E del 2020 che, con specifico riferimento alle persone fisiche «*al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni*», ha chiarito (cfr. paragrafo 1.2) che, con tale locuzione, il legislatore ha inteso precisare che il *Superbonus* spetta anche ai contribuenti persone fisiche che svolgono attività di impresa, arti e professioni, qualora le spese sostenute abbiano ad oggetto interventi effettuati su immobili appartenenti all'ambito "privatistico" e, dunque, diversi:

- da quelli strumentali alle predette attività di impresa, arti e professioni;
- dalle unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della propria attività;
- dai beni patrimoniali appartenenti all'impresa.

Una diversa lettura avrebbe comportato l'esclusione dal *Superbonus* per i contribuenti intenzionati ad effettuare interventi su immobili appartenenti all'ambito "privatistico" (come, ad esempio, sulle proprie abitazioni) per il solo fatto di svolgere un'attività di impresa o di lavoro autonomo. Tale principio si concretizza, peraltro, nell'ammettere all'agevolazione in commento gli interventi realizzati su immobili "residenziali".

L'applicazione di tale criterio "oggettivo" comporta, come logica conseguenza, l'esclusione dal *Superbonus* degli immobili non residenziali anche se posseduti da soggetti che non svolgono attività di impresa, arti o professioni.

Nel medesimo documento di prassi è stato altresì precisato che, ai fini della

detrazione, le persone fisiche che sostengono le spese devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio.

In particolare, i soggetti beneficiari devono possedere l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie), detenere l'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato.

Di conseguenza, pur ribadendo che l'*Istante*, in difetto del requisito soggettivo, non può fruire del *Superbonus*, tale circostanza non esclude, tuttavia, che i singoli condòmini, in qualità di persone fisiche «*al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni*», siano potenzialmente legittimati a beneficiare dell'agevolazione in esame per i prospettati interventi finalizzati all'efficientamento energetico ed alla riduzione del rischio sismico che avrebbero intenzione di realizzare sia sulle parti comuni dell'edificio che sulle singole unità immobiliari.

A tal fine, è necessario, che sostengano direttamente le spese per tali interventi (per la cui esecuzione è comunque richiesto il consenso espresso da parte dell'*Istante* in qualità di proprietario) e che gli immobili in questione (che devono, in ogni caso, essere ad uso residenziale) siano dagli stessi detenuti in base ad un idoneo titolo giuridico (contratto di locazione regolarmente registrato).

Infine, per ragioni di completezza, si fa comunque presente che, nel rispetto di tutte le condizioni, limiti ed adempimenti previsti dalla normativa di riferimento (aspetti non oggetto della presente istanza di interpello), agli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale (tra cui, in base a quanto rappresentato, rientrerebbe anche l'*Istante*) non è precluso l'accesso al c.d. *bonus facciate* di cui all'articolo 1, commi da 219 a 223, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, ed alle detrazioni previste per gli interventi di efficienza energetica (*ecobonus*) e miglioramento antisismico (*sismabonus*), di cui agli articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013 (cfr., da ultimo, la circolare n. 7/E del 25 giugno 2021 a cui si rinvia per

i necessari ed ulteriori approfondimenti). In tal caso, sussistendone i presupposti, sarà altresì possibile esercitare, con riferimento ai suddetti interventi, l'opzione per il c.d. "sconto in fattura" di cui all'articolo 121 del decreto Rilancio.

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)**