

Risposta n. 184

OGGETTO: Articolo 119 Decreto legge 19 maggio 2020, n.34. Cooperativa a proprietà divisa.

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

QUESITO

La Cooperativa ALFA, ha presentato il seguente quesito in relazione all'interpretazione dell'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020, convertito con la legge n. 77 del 2020.

Nell'istanza si premette che:

- *«la Cooperativa istante e il Comune di ... hanno stipulato, in data, una Convenzione avente ad oggetto l'esecuzione di lavori di recupero dell'edificio "....", sito in, , nonché di alcuni altri immobili siti nell'area;*
- *che, contestualmente alla predetta Convenzione, le medesime parti hanno stipulato un atto di Concessione d'uso dell'edificio denominato "....", avente, ai sensi dell'art. 2, durata di 99 anni che avrà scadenza in data ..., essendo stato rilasciato il pertinente titolo edilizio in data;*
- *pertanto, in forza del suddetto atto, la Cooperativa il Cembalo è titolare della Concessione amministrativa d'uso dell'edificio "...." sino alla data del».*

Secondo l'istante tale diritto di Concessione d'uso amministrativo ai fini edilizi ed urbanistici è equiparato al diritto di proprietà, così come sancito da costante giurisprudenza.

A supporto di tale tesi vengono citati l'articolo 11 del Testo Unico dell'Edilizia e la pronuncia del Consiglio di Stato, sez. II, 25 maggio 2002, n.3327 secondo cui: « *Il Concessionario, titolare del permesso di costruire, corrispondendo gli oneri partecipa alle utilità derivanti dalla presenza di opere di urbanizzazione*».

La Cooperativa ALFA riferisce di voler procedere allo «*svolgimento degli interventi di risparmio energetico qualificato del suddetto Decreto*».

Si evidenzia, inoltre, che con documentazione integrativa presentata in data 18 gennaio 2021, prot. n. 13356 l'istante ha precisato di essere una cooperativa a proprietà divisa.

La Cooperativa chiede quindi di conoscere se, in virtù della citata equiparazione tra concessione amministrativa d'uso e diritto di proprietà, può considerarsi rientrante nel novero dei soggetti che, ai sensi del comma 9 dell'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 19 maggio 2020 (cd. decreto Rilancio), possono beneficiare del c.d. "Superbonus" sotto forma di opzione per «*la trasformazione dell'importo della detrazione fiscale in credito di imposta*» (*rectius* opzione per la cessione del credito di imposta).

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene di poter rientrare nel campo di applicazione soggettivo dell'articolo 119 del decreto Rilancio «*in ragione del titolo attualmente in essere, essendo lo stesso equipollente a diritto di proprietà*».

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare si rappresenta che è da ritenersi esclusa dall'area di applicazione dell'interpello, l'assimilabilità del diritto di concessione in uso al diritto di proprietà, in quanto l'istruttoria richiederebbe specifiche competenze tecniche non di carattere fiscale che rientrano nell'ambito operativo di altre amministrazioni (cfr. circolare n. 9/E del 2016 e circolare n. 31/E del 2020) ed i conseguenti riflessi sulle previsioni di cui all'articolo 1129 del codice civile, il quale dispone che quando i condomini sono più di otto, la nomina dell'amministratore è obbligatoria, pertanto, *«(...) se l'assemblea non vi provvede la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario»* (cfr. anche Cassazione civile, sez. II, 14 Luglio 2017, n. 17581).

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020, n.77, ha introdotto nuove disposizioni che disciplinano la detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 a fronte di specifici interventi finalizzati alla efficienza energetica (ivi inclusa la 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 (cd. Superbonus). La detrazione, spettante nella misura del 110 per cento delle spese sostenute, è ripartita in 5 quote annuali di pari importo.

Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd.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, convertito dalla legge 3 agosto 2013, n.90.

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.

Da ultimo si fa presente, che l'articolo 1, comma 66, lettere a) e f) della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021) ha modificato l'articolo 119 del decreto Rilancio, prevedendo che il Superbonus si applica alle spese sostenute fino al 30 giugno 2022 e che, per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo.

La successiva lettera m) del citato articolo 1, comma 66, della legge di bilancio 2021 ha, inoltre, inserito nel medesimo articolo 119 del decreto Rilancio il comma 8-bis ai sensi del quale *«Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera a), per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022»*. Il comma 67, del citato articolo 1 della legge di bilancio 2021 ha inserito nell'articolo 121 del decreto Rilancio il comma 7-bis, ai sensi del quale le sopra richiamate disposizioni *«si applicano anche ai soggetti che sostengono, nell'anno 2022, spese per gli interventi individuati dall'articolo 119»*. L'articolo 1, comma 74 della citata legge di bilancio 2021 prevede che l'efficacia delle sopra richiamate proroghe di cui *«ai commi da 66 a 72 resta subordinata alla definitiva approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea»*.

Con riferimento alla applicazione di tale agevolazione, prima dell'entrata in vigore della legge di bilancio, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione 28 settembre 2020, n. 60/E e, da ultimo, con la circolare 22 dicembre 2020, n. 30/E cui si rinvia per ulteriori approfondimenti, in particolare, con riferimento ai requisiti di accesso all'agevolazione non oggetto della presente istanza di interpello.

In particolare, con la citata circolare n. 24/E del 2020, nel paragrafo relativo all'ambito soggettivo, è stato precisato che sono destinatari dell'agevolazione, tra gli altri, i Condomini e le Cooperative a proprietà indivisa (comma 9 dell'articolo 119 del decreto rilancio).

Al punto 1.1, in relazione ai condomini, è stato precisato, tra l'altro che *«Tenuto conto della locuzione utilizzata dal legislatore riferita espressamente ai «condomini» e non alle "parti comuni" di edifici, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica prevista (...). A tal fine si ricorda che il "condominio" costituisce una particolare forma di comunione in cui coesiste la proprietà individuale dei singoli condòmini, costituita dall'appartamento o altre unità immobiliari accatastate separatamente (box, cantine, etc.), ed una comproprietà sui beni comuni dell'immobile. (...) Si tratta di una comunione forzosa, non soggetta a scioglimento, in cui il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose comuni, sottrarsi al sostenimento delle spese per la loro conservazione e sarà comunque tenuto a parteciparvi in proporzione ai millesimi di proprietà (...). Secondo una consolidata giurisprudenza, la nascita del condominio si determina automaticamente, senza che sia necessaria alcuna deliberazione, nel momento in cui più soggetti costruiscono su un suolo comune ovvero quando l'unico proprietario di un edificio ne cede a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento, come chiarito dalla prassi in materia (...)».*

Con il medesimo documento di prassi, inoltre, è stato precisato che ai sensi della lettera d), comma 9, dell'articolo 119 del decreto Rilancio rientrano nell'ambito di applicazione del cd. Superbonus le «cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci».

Ciò premesso, a seguito dell'integrazione documentale trasmessa, l'istante si è qualificata espressamente come una cooperativa a proprietà divisa (diversa, pertanto dalla fattispecie di cui alla lettera d) del citato comma 9), ma non ha rappresentato in alcun modo di configurare un "condominio" nell'accezione richiesta dalla disciplina sopra accennata.

Al riguardo si precisa che, dall'Atto di concessione in uso stipulato il ... tra il

Comune di ..., il Consorzio di..., e la Cooperativa ALFA, allegato all'istanza, emerge che la Cooperativa ALFA è stata indicata dal predetto Consorzio, quale soggetto delegato per la realizzazione di un Programma di Riqualificazione Urbana nell'area ... approvato con specifiche delibere della giunta comunale n. ... del ... e n. ... del ... ed avente ad oggetto, tra gli altri interventi: *«a) il recupero dell'edificio con destinazione ad edilizia residenziale agevolata, con posti auto, box di pertinenza e spazi destinati a connettivo urbano comprendente, tra l'altro, piccoli esercizi commerciali, con esclusione dei generi alimentari, laboratori artigianali, pubblici esercizi e magazzini».*

In base all'articolo 4 rubricato "Autorizzazione alla Sub -concessione" si prevede che il *«Concessionario è autorizzato ad assegnare in sub concessione ai propri soci e loro aventi causa le singole unità immobiliari con i relativi parcheggi pertinenziali per la stessa durata della concessione».*

L'ultimo paragrafo dell'articolo 9 dell'atto di Concessione precisa, inoltre, che *«Il concessionario riconosce altresì che, trattandosi di concessione amministrativa, l'uso e il godimento dell'immobile, l'eventuale suo sgombero, sia durante la concessione che al momento della sua cessazione, saranno disciplinati dalle norme di diritto pubblico che regolano la materia».*

Alla luce di quanto sopra, considerato che dall'istanza non emerge la costituzione di un condominio secondo la disciplina civilistica prevista, si ritiene che l'istante non risulti incluso nell'ambito soggettivo di applicazione della detrazione di cui all'articolo 119 del decreto Rilancio (cd. Superbonus), come già precisato con i chiarimenti forniti con la circolare n. 24/E del 2020.

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 che verranno realizzati in base alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute, su cui

rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)