

Risposta n. 430/2021

OGGETTO: Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34. Cooperativa a proprietà indivisa.

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

QUESITO

La Società istante dichiara di avere come oggetto sociale l'attività di assegnazione ai soci in proprietà, in godimento, ovvero in locazione o con altre forme contrattuali ritenute utili, di immobili abitativi e pertinenziali realizzati, recuperati o comunque acquisiti da parte della Cooperativa (nonché in via del tutto accessoria attività o servizi anche di interesse collettivo connessi direttamente o indirettamente all'oggetto sociale principale e tra questi specificamente l'amministrazione di edifici in condominio compiendo ogni azione inerente, conseguente e/o strumentale).

Visto il proprio oggetto sociale, l'Istante ritiene di potersi qualificare quale "cooperativa di abitazione".

Al riguardo, la cooperativa istante, con il presente interpello e con documentazione integrativa R.U. n del .. 2021, rileva dei dubbi interpretativi riguardo alla facoltà di accesso al beneficio del Superbonus, in riferimento ai casi di seguito illustrati.

A): intero edificio, costituito da più unità abitative che vengono assegnate in godimento ai propri soci, posseduto interamente dalla cooperativa in proprietà indivisa;

B): intero edificio, costituito da più unità abitative, ma di queste solo la maggior parte viene assegnata in godimento ai propri soci mentre altre unità sono date in locazione a terzi non soci, posseduto interamente dalla cooperativa;

C): edificio in cui la maggior parte delle unità abitative sono possedute dalla cooperativa in proprietà indivisa, la quale le assegna in godimento ai propri soci, le restanti unità del medesimo edificio sono invece di proprietà di terzi privati.

L'istante in particolare specifica, altresì, di voler eseguire interventi di efficientamento energetico su due palazzine, costituite da 18 unità immobiliari ad uso abitativo cadauna, tutte di proprietà indivisa della Cooperativa e tutte date in godimento ai propri soci (Caso A). Nel merito:

1) l'istante intende riqualificare energeticamente i due edifici, avvalendosi della disciplina di cui al "Superbonus" ed utilizzando, quale intervento trainante, l'isolamento termico delle superfici opache, di cui all'art. 119, comma 1, lett, a) del D.L. n. 34/2020. Contestualmente a tale intervento cd. "trainante" di isolamento termico delle superfici opache, che interesserà gli interi edifici con un'incidenza superiore al 25 per cento delle superfici disperdenti lorde, mediante l'utilizzo di materiali isolanti che rispetteranno i criteri ambientali minimi di cui al richiesto decreto del Ministero dell'Ambiente, l'istante intende accedere all'agevolazione in commento anche per la sostituzione degli infissi e delle persiane, nonché per l'installazione di schermature solari all'interno delle singole unità immobiliari.

Considerato che ciascuna delle due palazzine è composta da 18 unità immobiliari e non vi sarà variazione del numero delle stesse (si intende realizzare solo l'isolamento delle superfici opache e la sostituzione dei serramenti esterni), l'Istante chiede se il limite massimo di spesa per l'intervento "trainato" di sostituzione dei serramenti, pari a euro 54.545,00 (euro 60.000,00 di detrazione diviso 1,1), vada inteso come unico per

l'intero intervento, oppure vada moltiplicato per il numero delle unità immobiliari esistenti (euro 54.545,00 moltiplicato per le 18 unità, quindi euro 981.810,00 totali quali limite di spesa complessivo a disposizione per ciascuna palazzina);

2) l'istante, chiede, inoltre, se possa procedere direttamente ad effettuare i pagamenti relativi all'intervento, oppure se vi sia la necessità di costituire ufficialmente un Condominio (sebbene l'edificio sia di unico proprietario), ed effettuare pertanto i pagamenti utilizzando il codice fiscale del Condominio così costituito;

3) poichè l'edificio in oggetto è costituito da 18 unità immobiliari e che ciascuna di queste è dotata di un proprio impianto di riscaldamento autonomo, l'istante chiede se la mancanza di un impianto di riscaldamento centralizzato sia causa ostativa all'accesso al beneficio del cd. Superbonus, fermo restando che è intenzione della Cooperativa istante avvalersi esclusivamente degli interventi di cui sopra (coibentazione superfici opache e sostituzione serramenti esterni), dunque senza alterare in alcun modo lo stato di fatto degli impianti esistenti;

4) da ultimo, l'interpellante chiede se gli interventi di cui sopra, sia quelli di natura "trainante" che quelli "trainati", debbano riferirsi sempre all'intero edificio oppure se, come nelle ipotesi contraddistinte come caso B e C (in cui all'interno dell'edificio vi siano anche unità immobiliari di proprietà della Cooperativa ma non date in godimento ai propri soci, o anche unità abitative di proprietari terzi), gli interventi di cui sopra possano riferirsi alle sole unità immobiliari di proprietà della Cooperativa e date in godimento ai propri soci.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante, con riguardo al caso A) di cui sopra, ritiene che sussistano i requisiti soggettivi per l'accesso al regime del Superbonus, in quanto la norma, identifica tra i

soggetti beneficiari proprio le cooperative di abitazione che effettuano interventi trainanti (e trainati) sugli immobili dati in godimento ai propri soci, non rilevando il fatto che la cooperativa sia l'unica proprietaria in via indivisa dell'intero edificio.

Pertanto, è dell'avviso che al caso in esame non trovi applicazione la preclusione prevista nel caso di edificio, composto da più unità abitative, detenuto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti, ribadita dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 24/E dell'8 agosto 2020, in quanto la norma per le Cooperative è una norma ad hoc.

In tal senso, l'Istante ritiene che, al caso in esame, siano applicabili tutte le regole sulle tipologie di interventi, limiti di spesa e procedure di asseverazione previsti per i soggetti beneficiari "Condomini". Al riguardo, evidenzia che nei decreti attuativi non sono presenti indicazioni differenti con riguardo agli immobili in proprietà indivisa delle cooperative e, pertanto, le suddette regole si ritengono applicabili, per estensione, agli interventi eseguiti su immobili di proprietà delle cooperative.

Con riguardo al caso prospettato alla lettera B) l'Istante ritiene che sussistano i requisiti soggettivi per l'accesso al regime del Superbonus poiché più del 51 per cento delle unità abitative costituenti l'intero edificio sono date in godimento ai propri soci.

Il fatto che per una residua parte le stesse vengano locate a terzi non soci, a parere dell'istante, non rende estendibile la citata preclusione indicata nella circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020.

Anche in questa situazione, l'Istante ritiene applicabili le regole sulle tipologie di interventi, limiti di spesa e procedure di asseverazione previsti per i Condomini.

Nel caso in cui, invece, solo una minor parte delle unità abitative siano possedute e assegnate ai soci, mentre più del 51 per cento sia dato in locazione a terzi non soci, a parere dell'Istante, verrebbe meno il requisito previsto dal comma 9 lettera d) dell'articolo 119 del DL 34/2020.

Con riguardo al caso C) la Cooperativa ritiene che sussistano i requisiti soggettivi per l'accesso al regime del Superbonus, dato che la norma non specifica che

la cooperativa deve essere anche l'unica proprietaria delle unità abitative presenti nell'intero edificio, ma afferma che delle unità dalla stessa possedute devono essere date in godimento ai soci.

Per quanto argomentato, l'Istante ritiene che la presenza di altri soggetti privati, siano esse persone fisiche o giuridiche, che detengono altre unità immobiliari del medesimo condominio, non è causa ostativa all'accesso al beneficio del Superbonus per gli interventi eseguiti sulle unità di proprietà indivisa delle cooperative allorquando le stesse siano date in godimento ai propri soci, né lo è per gli interventi eseguiti sulle parti comuni del Condominio stesso. Anche in questa situazione la Cooperativa ritiene applicabili le regole sulle tipologie di interventi, limiti di spesa e procedure di asseverazione previsti per i Condomini.

Per ciò che attiene ai limiti di spesa detraibili (nell'ipotesi contraddistinta come Caso A) per le tipologie di interventi da porre in essere, con riferimento al quesito 1) l'istante ritiene di poter usufruire del Superbonus calcolando il limite massimo di spesa complessivo dell'intervento cd. "trainato" di sostituzione dei serramenti, per ciascuna palazzina, come segue: euro 54.545,00 valido per ciascuna unità immobiliare moltiplicato per il numero delle unità immobiliari esistenti, e dunque 54.545,00 euro moltiplicato per 18 unità, per un totale di 981.810,00 euro, quale limite di spesa complessivo a disposizione per ciascuna palazzina.

Per ciò che concerne il quesito 2), l'interpellante ritiene che i pagamenti possano essere effettuati dalla Società Cooperativa senza la necessità di costituire il Condominio e dotarsi di relativo codice fiscale, in quanto l'edificio è costituito da un unico proprietario, sul quale tuttavia l'Istante ritiene di poter intervenire nell'ambito del cd. Superbonus in ragione del requisito soggettivo ad esso specificatamente dedicato (art.119, comma 9, lett. d) del D.L n. 34/2020);

Con riferimento al quesito 3), l'istante sostiene che la presenza di impianti di riscaldamento autonomi non sia causa ostativa all'accesso al beneficio del cd. Superbonus, fermo restando che non è intenzione dell'istante intervenire sui suddetti

impianti, i quali pertanto rimarranno inalterati; al riguardo, l'istante evidenzia che non intende avvalersi dell'intervento c.d. "trainante" di sostituzione dell'impianto di riscaldamento (il quale comporterebbe sì l'obbligo di formazione di un impianto centralizzato), bensì esclusivamente dell'intervento cd. "trainante" di coibentazione delle superfici opache, con relativo intervento cd. "trainato" di sostituzione dei serramenti esterni;

Con riferimento al quesito 4) riferito ai casi B e C infine, l'Istante ritiene di poter "limitare gli interventi" (laddove all'interno degli edifici in esame vi siano anche unità immobiliari di proprietà della Cooperativa ma non date in godimento ai propri soci e/o unità abitative di proprietari terzi) alle sole unità immobiliari di proprietà della Cooperativa e date in godimento ai propri soci, limitando pertanto ad esse anche tutte le relative verifiche tecniche e tutti gli altri obblighi correlati (tra cui le asseverazioni, le attestazioni, ecc.), in ragione della locuzione utilizzata dal legislatore nel sopra citato art. 119, comma 9, lett, d) del D.L. n. 34/2020, il quale recita espressamente: *"Le disposizioni contenute nei commi da 1 a 8 si applicano agli interventi effettuati dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci"*, ritenendo pertanto di poter intendere per immobili le singole unità immobiliari e non già l'intero edificio.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si rappresenta che non sono oggetto della presente risposta gli ulteriori requisiti previsti dalla disciplina agevolativa qui in commento, rimanendo in merito impregiudicato ogni potere di controllo da parte dell'amministrazione finanziaria.

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 originariamente previsti 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.

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. Tali termini sono stati da ultimo modificati dal decreto legge n. 59 del 2021, in corso di conversione. Per effetto di tali modifiche attualmente il Superbonus spetta per le spese sostenute fino al 30 giugno 2022.

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».*

Con riferimento alla applicazione di tale agevolazione, 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.

Nella predetta circolare n. 24/E del 2020 viene precisato che, ai sensi del citato articolo 119 del *decreto Rilancio*, il *Superbonus* spetta a fronte di taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici indicati nel comma 1 del predetto articolo 119 (cd. interventi "trainanti"), nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (cd. interventi "trainati") indicati nei commi 2, 5, 6 e 8 del medesimo articolo 119 realizzati su:

- parti comuni di edifici residenziali in "condominio" nonché di edifici costituiti da due a quattro unità distintamente accatastate di un unico proprietario o in comproprietà tra più persone fisiche (sia trainanti, sia trainati);

- singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo trainati);

- edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);

- unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati).

Ai sensi del comma 15-*bis* del predetto articolo 119 del decreto Rilancio, le disposizioni agevolative in commento non si applicano, invece, alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 nonché alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico.

Per quanto di interesse, si rileva che la citata circolare n. 24/E del 2020, secondo quanto stabilito ai commi 1 e 4 del citato articolo 119, definisce come "trainanti o principali", tra gli altri, gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici, compresi quelli unifamiliari, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, sita all'interno di edifici plurifamiliari.

Nell'ambito degli interventi "trainati", invece, rientrano, tra gli altri, tutti gli interventi di efficientamento energetico indicati nell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 (cd. "*ecobonus*"), effettuati congiuntamente agli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, relativamente ai quali il *Superbonus* spetta nei limiti di detrazione o di spesa previsti da tale articolo per ciascun intervento. In tale ambito rientrano anche quelli prospettati dall'istante riferiti alla sostituzione degli infissi e delle persiane, nonché l'acquisto e posa in opera di schermature solari sulle singole unità immobiliari

La maggiore aliquota si applica solo se gli interventi trainati sono eseguiti congiuntamente con almeno uno degli interventi di isolamento termico o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale e sempreché assicurino, nel loro complesso, il miglioramento di due classi energetiche oppure, ove non possibile, in quanto l'edificio o l'unità immobiliare è già nella penultima classe, il conseguimento della classe energetica più alta. Il miglioramento energetico è dimostrato dall'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, ante e post intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella

forma della dichiarazione asseverata (cfr. circolare 24/E del 2020).

Con riferimento alla condizione richiesta dalla norma che, ai fini dell'applicazione dell'aliquota più elevata, gli interventi "trainati" siano effettuati congiuntamente agli interventi "trainanti" ammessi al *Superbonus*, nella citata circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato che tale condizione si considera soddisfatta se *"le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti"*. Ciò implica che, ai fini dell'applicazione del *Superbonus*, le spese sostenute per gli interventi "trainanti" devono essere effettuate nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione, mentre le spese per gli interventi "trainati" devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi "trainanti".

La normativa prevede limiti di spesa massima diversi a seconda che l'intervento sia realizzato sulle parti comuni di un edificio in "condominio" o costituito da due a quattro unità distintamente accatastate di un unico proprietario o in comproprietà tra più persone fisiche [cfr. articolo 119, comma 1, lettere a) e b)] oppure su un edificio unifamiliare o su una unità immobiliare, indipendente e con accesso autonomo dall'esterno, situata in edifici plurifamiliari. In particolare, nel caso di interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali (pareti generalmente esterne), orizzontali (coperture, pavimenti) ed inclinate delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno o verso vani non riscaldati che rispettano i requisiti di trasmittanza "U" (dispersione di calore), espressa in W/m²K, definiti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008 che interessano l'involucro dell'edificio, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo il Superbonus è calcolato su un ammontare complessivo delle spese pari, tra l'altro, a:

↳ 40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che

compongono l'edificio, se lo stesso è composto da due a otto unità immobiliari;

è 30.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da più di otto unità.

Come chiarito nella citata circolare n. 24/E del 2020, nel caso di interventi realizzati su parti comuni di edifici in condominio, per i quali il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, l'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono. Ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili, ai sensi degli artt. 1123 e seguenti del Codice civile ed effettivamente rimborsata al condominio anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare.

Il medesimo criterio di calcolo si applica anche nel caso in cui l'edificio non sia in condominio in quanto, come nel caso di specie, interamente di proprietà di un unico soggetto. Pertanto, nel caso sub A) essendo ciascuna palazzina composta da 18 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 620.000 euro per ciascuna palazzina, calcolato moltiplicando 40.000 euro per 8 (320.000 euro) e 30.000 euro per 10 (300.000 euro).

-

Gli interventi di sostituzione degli infissi e di installazione delle schermature solari nelle singole unità immobiliari, rientrano, come già precisato tra gli interventi "trainati" di cui al citato articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 che, ai sensi del comma 2 del citato articolo 119 del decreto rilancio danno diritto al *Superbonus* nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento, dalla legislazione vigente. La sostituzione degli infissi, in particolare, rientra tra gli interventi di cui all'articolo 1, comma 345, della legge n.296 del 2006, ai sensi del quale spetta una detrazione nel limite massimo di euro 60.000. Nella citata circolare n. 30/E del 2020 è stato, al

riguardo, precisato che nel caso in cui la norma preveda un ammontare massimo di detrazione, per determinare l'ammontare massimo di spesa ammesso al *Superbonus* occorre dividere la detrazione massima ammissibile prevista nelle norme di riferimento per l'aliquota di detrazione espressa in termini assoluti cioè: detrazione massima diviso 1,1. (cfr. quesito 4.4.3.). Nel caso di specie, pertanto, l'importo massimo di spesa detraibile sarà pari a euro 54.545 e "*deve intendersi riferito a ciascuna delle unità immobiliari che compongono l'edificio*" (citata circolare n. 36 del 2007, punto 6).

Rientra tra gli interventi "trainati", ai sensi del citato articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013, anche l'acquisto e la posa in opera di schermature solari di cui all'allegato M del D. Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311 nel limite massimo di detrazione di euro 60.000 per ciascuna unità immobiliare e, pertanto, il limite di spesa detraibile sarà pari a euro 54.545.

Come precisato, i limiti di spesa sopra riportati sono riferiti a ciascuna unità immobiliare oggetto degli interventi agevolabili e non essendo calcolati in funzione del numero delle unità immobiliari di cui si compone l'edificio non costituiscono il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio.

Inoltre, qualora sulla medesima unità immobiliare sia realizzata sia la sostituzione degli infissi che la posa in opera di schermature solari, il limite massimo di spesa ammesso al Superbonus sarà costituito dalla somma dei limiti previsti per ciascun intervento.

Gli interventi "trainati" di cui al citato comma 2 dell'articolo 119 del decreto Rilancio sono agevolabili a condizione che gli edifici oggetto degli interventi abbiano determinate caratteristiche tecniche e, in particolare, siano dotati di impianti di riscaldamento funzionante o riattivabile con un intervento di manutenzione, anche straordinaria, sia presente nell'immobile oggetto di intervento. Questa condizione è richiesta per tutte le tipologie di interventi agevolabili ad eccezione dell'installazione dei collettori solari per produzione di acqua calda e dei generatori alimentati a

biomassa e delle schermature solari. Pertanto, ad esempio, qualora l'edificio sia privo di impianto di riscaldamento, in caso di realizzazione di un nuovo impianto, quest'ultimo non potrà fruire del Superbonus. Nel caso di specie, pertanto, la mancanza di un impianto di riscaldamento centralizzato non impedisce l'accesso al Superbonus, essendo comunque le unità immobiliari all'interno degli edifici dotate di impianti termici autonomi.

Ciò considerato, nella citata circolare n. 24/E del 2020, nel paragrafo relativo all'ambito soggettivo, è stato precisato che sono destinatari dell'agevolazione, tra gli altri, le Cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci (comma 9, lettera d), dell'articolo 119 del decreto rilancio).

L'applicazione delle citate disposizioni normative presuppone, quindi, l'esistenza di due requisiti:

a) soggettivo, essendo le stesse riservate, tra l'altro, alle Cooperative di abitazione a proprietà indivisa, indipendentemente dalla circostanza che l'edificio sia o meno costituito in condominio;

b) oggettivo, riguardando interventi realizzati su immobili di proprietà delle predette cooperative assegnati in godimento ai propri soci. .

Pertanto, con riferimento al **caso A** essendo l'edificio posseduto interamente dalla cooperativa in proprietà indivisa e costituito da più unità abitative che vengono assegnate in godimento ai propri soci, il Superbonus spetta sia con riferimento alle spese sostenute per i lavori trainanti di cui all'articolo 119 comma 1, lettera a) (isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo) che per gli interventi trainati realizzati sulle unità immobiliari assegnate ai soci.

Con riferimento **al quesito** riguardante le modalità di pagamento delle spese agevolabili, si fa presente che nella citata circolare n. 24/E è stato precisato che anche

ai fini del Superbonus, il pagamento delle spese per l'esecuzione degli interventi, salvo l'importo del corrispettivo oggetto di sconto in fattura o cessione del credito, deve essere effettuato mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA, ovvero, il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato. L'obbligo di effettuare il pagamento mediante bonifico non riguarda i soggetti esercenti attività d'impresa.

Con riferimento, al quesito **4** riferibile ai casi contraddistinti con le lettere B e C è necessario esaminare le due fattispecie separatamente.

Con riferimento alla fattispecie descritta come **Caso B**, atteso che l'intero edificio è posseduto interamente dalla cooperativa, ma solo una parte delle unità abitative è assegnata in godimento ai propri soci mentre altre unità sono date in locazione a terzi non soci, si osserva che sarà possibile fruire del Superbonus per gli interventi di cui all'articolo 119, comma 1, lettera a) del d.l. n.34 del 2020, in presenza di ogni altro requisito, solo qualora la superficie complessiva delle predette unità immobiliari assegnate in godimento ai propri soci sia superiore al 50 per cento.

Resta esclusa, la possibilità di beneficiare del Superbonus per le spese relative ad interventi "trainati" realizzati sulle singole unità date in locazione a terzi non soci.

Nella fattispecie descritta come **caso C** essendoci alcune unità immobiliari di proprietà di soggetti terzi l'edificio è da ritenersi in condominio. Come ribadito, da ultimo, nella citata circolare n. 19/e del 2020, 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. 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.

La presenza di altri soggetti privati, siano esse persone fisiche o giuridiche, che detengono altre unità immobiliari del medesimo condominio, non è causa ostativa all'accesso al beneficio del Superbonus per gli interventi eseguiti sulle unità di proprietà indivisa delle cooperative allorquando le stesse siano date in godimento ai propri soci, né lo è per gli interventi eseguiti sulle parti comuni del Condominio stesso.

Nel caso di specie, pertanto, la cooperativa istante, in quanto proprietaria di una parte delle unità immobiliari che fanno parte dell'edificio e concesse in godimento ai soci, potrà fruire del Superbonus con riferimento alle spese sostenute per interventi sulle parti comuni dell'edificio in qualità di condomino.

In quanto tale, potrà fruire, come sopra precisato, della detrazione in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile. Potrà altresì fruire del Superbonus con riferimento agli interventi trainati realizzati sulle singole unità immobiliari, qualora sostenga le relative spese.

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)