

**Risposta n. 62/2022**

**OGGETTO:** Superbonus - comodatari (persone fisiche) nonché soci della società semplice e interventi eseguiti sugli immobili assegnati sulla base dei contratti di comodato registrati- articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, vigente al 31/12/2021

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

**QUESITO**

L'*Istante* società semplice fa presente di possedere due unità abitative, oltre a due box auto e a due magazzini, ognuno dei quali collegato a ciascuna unità abitativa.

L'*Istante* precisa che le dette unità abitative fanno parte di un unico fabbricato ed ognuna di esse, funzionalmente indipendente e con almeno un accesso autonomo dall'esterno, è attualmente concessa in uso gratuito, con comodato verbale, ai soci della società *Istante* (un immobile al socio sig. X, l'altro immobile ai soci signori Y).

L'*Istante* fa presente che intende stipulare con i suddetti soggetti due contratti di comodato modale regolarmente registrato per consentire ai comodatari medesimi " *piena autonomia di gestione ordinaria e straordinaria*" delle unità immobiliari a loro disposizione.

Con ciascun contratto di comodato registrato, avente durata decennale, l'*Istante* intende, in particolare, autorizzare i soci comodatari, all'esecuzione degli interventi di

manutenzione ordinaria e straordinaria sui rispettivi immobili, con spese a carico dei comodatari medesimi.

L'*Istante* chiede se i comodatari (persone fisiche) nonché soci della società semplice possano fruire del *Superbonus* di cui all'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, per gli interventi agevolabili eseguiti sugli immobili ad essi rispettivamente assegnati, sulla base dei contratti di comodato modale debitamente registrati.

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

L'*Istante* ritiene che il contratto di comodato registrato avente ad oggetto le unità abitative di proprietà della società semplice, consente al comodatario persona fisica, anche se socio della medesima, di poter fruire del *Superbonus* per gli interventi previsti dall'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020. A supporto, richiama la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E nella parte in cui include il comodatario tra i soggetti beneficiari dell'agevolazione.

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

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. "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), dall'articolo 33, comma 1, del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77 (convertito con modificazioni dalla legge 29 luglio 2021, n. 108), nonché, da ultimo, dall'articolo 1, comma 1, del decreto legge 11 novembre 2021, n. 157 (in corso di conversione), 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) ed al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (c.d. *Superbonus*).

Le predette 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.

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.

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, con riguardo all'ambito soggettivo di applicazione dell'agevolazione, il citato articolo 119, comma 9, del decreto Rilancio, prevede che « *le disposizioni contenute nei commi da 1 a 8 si applicano agli interventi 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.».*

Con specifico riferimento alle «*persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni*» la citata circolare n. 24/E del 2020 chiarisce 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.

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, ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

La medesima circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020 con riferimento all'ambito oggettivo dell'agevolazione, chiarisce che il *Superbonus* spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica e alla adozione di misure antisismiche degli edifici (cd. interventi "trainanti") nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (cd. interventi "trainati"). In entrambi i casi, gli interventi devono essere realizzati:

- su parti comuni di edifici residenziali in condominio ("trainanti" e "trainati");
- su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze ("trainanti" e "trainati");
- su unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze ("trainanti" e "trainati"); nonché
- su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo "trainati").

Nel caso di specie, in applicazione dei criteri sopra enunciati, si ritiene che i comodatari nonché soci della società semplice che, in qualità di «*persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni*», detengono gli immobili, "funzionalmente indipendente" e con "almeno un accesso autonomo dall'esterno", di proprietà della medesima società, in base ad un contratto di comodato debitamente registrato, possano - nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla norma agevolativa in esame, aspetto non oggetto della presente istanza di interpello - fruire del *Superbonus* relativamente alle spese direttamente sostenute, a condizione che dal contratto di comodato emerga il consenso espresso all'esecuzione dei lavori da parte della società semplice in qualità di proprietaria e che tali interventi siano effettuati su unità immobiliari ad uso abitativo, con esclusione quindi degli immobili non

residenziali.

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 alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria.

La risposta di cui alla presente nota, sollecitata con istanza di interpello presentata alla Direzione Regionale del Piemonte, viene resa dalla Scrivente sulla base di quanto previsto al paragrafo 2.8 del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del 4 gennaio 2016, come modificato dal Provvedimento del 1° marzo 2018.

**LA DIRETTRICE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**