

Analisi e commenti

Superbonus 110%: la platea dei potenziali beneficiari

18 Novembre 2021

Non solo condomini e proprietari d'immobili ma anche enti attivi nell'edilizia "sociale", comunità energetiche rinnovabili, inquilini e, a certe condizioni, anche professionisti e artigiani

cantiere edilizio disegno

A chi guarda la detrazione del 110 per cento? Tanto per cominciare, i soggetti che possono beneficiare

dell'agevolazione fiscale sono i condomini e, come previsto dal comma 66 della legge di Bilancio 2021, le persone fisiche, a patto che i lavori e gli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più soggetti, non rientrino nell'esercizio di attività di impresa, arte o professione. In realtà, il mosaico degli aventi diritto è molto più fluido, articolato ed esteso rispetto a quanto traspare da una prima lettura veloce, rapida, forse troppo, della norma.

Se il Superbonus strizza l'occhio al sociale-urbano

A questi due gruppi o categorie, infatti, si devono aggiungere gli Istituti autonomi case popolari (Iacp), comunque denominati, e tutti quegli enti istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di *in house providing* - modello di organizzazione e gestione dei pubblici servizi che le pubbliche amministrazioni adottano attraverso propri organismi, cioè senza ricorrere al libero mercato - e le cui finalità sociali sono le stesse degli Iacp.

In particolare, in tali casi, la detrazione spetta per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà o gestiti per conto dei comuni, espressamente adibiti a edilizia residenziale pubblica. E non finisce qui. Infatti, la detrazione spetta anche per le cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci. E ancora, tra la platea del 110% rientrano anche le organizzazioni non lucrative di utilità sociale (di cui all'articolo 10, del Dlgs n. 460/1997), le organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui alla legge n. 266/1991, e le associazioni di promozione sociale iscritte nei registri nazionali,

regionali e delle provincie autonome di Trento e Bolzano, previsti dall'articolo 7 della legge n. 383/2000. Spazio anche alle associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c), del Dlgs n. 242/1999, ma limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

I titoli che rendono idonei al *Superbonus*

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. La data di inizio dei lavori deve risultare dai titoli abilitativi, se previsti, oppure, da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà effettuata nei modi e nei termini previsti dal Dpr n. 445/2000. In particolare, i beneficiari devono possedere l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento, ad esempio usufrutto, uso, abitazione o superficie, o altrimenti detenere l'immobile in base a 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.

Alcune particolarità e/o casistiche

Al riguardo, proprio per delimitare il perimetro dell'ambito soggettivo di applicazione del *Superbonus*, l'Agenzia delle entrate ha fornito numerosi chiarimenti in merito chiarendo, ad esempio, che la detrazione spetta anche alle comunità energetiche rinnovabili, cioè un gruppo di privati, enti territoriali, autorità locali o Pmi che si costituiscono in forma giuridica, al fine di produrre e condividere energia in maniera collettiva, ma a patto che abbiano assunto la forma di enti non commerciali o siano costituite da parte di condomini che aderiscono alle configurazioni, limitatamente alle spese sostenute per impianti a fonte rinnovabile gestiti da tali soggetti. Inoltre, nel caso in cui gli interventi siano eseguiti mediante contratti di locazione finanziaria, la detrazione compete all'utilizzatore ed è determinata in base al costo sostenuto dalla società concedente.

In caso di mancanza del titolo idoneo

Se antecedentemente all'inizio dei lavori o contestualmente al pagamento delle spese il soggetto che li intraprende e avvia la procedura risulta non possedere alcun titolo idoneo di detenzione dell'immobile risultante da un atto registrato, il diritto alla detrazione viene meno, anche se si provvede ad una successiva regolarizzazione.

***Superbonus* in famiglia**

Sono ammessi a fruire della detrazione anche i familiari del possessore o del detentore dell'immobile, individuati ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del Tuir (coniuge, componente

dell'unione civile di cui alla legge n. 76/2016, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado) cui vanno aggiunti anche i conviventi di fatto ai sensi della predetta legge n. 76/2016, a condizione però che sostengano anch'essi le spese per la realizzazione dei lavori. In particolare, il *Superbonus* estende il perimetro di condivisione familiare a patto che si tratti di conviventi con il possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione se antecedente all'avvio dei lavori. Al riguardo, si ricorda che la detrazione non spetta al familiare del possessore o del detentore dell'immobile nel caso di interventi effettuati su immobili che non sono a disposizione (in quanto locati o concessi in comodato).

***Superbonus* tra professionisti, artigiani e imprenditori**

La detrazione spetta anche ai contribuenti persone fisiche che svolgono attività di impresa o arti e professioni, nel caso in cui le spese sostenute abbiano ad oggetto interventi effettuati su immobili appartenenti all'ambito privatistico e, dunque, diversi da quelli strumentali, alle attività di impresa o arti e professioni nonché dalle unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della rispettiva attività e dai beni patrimoniali appartenenti all'impresa.

In realtà, tale limitazione riguarda esclusivamente gli interventi realizzati su unità immobiliari. Infatti, i soggetti titolari di reddito d'impresa e gli esercenti arti e professioni possono comunque fruire del *Superbonus* in relazione alle spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici in condominio, qualora gli stessi partecipino alla ripartizione delle spese in qualità di condòmini. Resta fermo invece, il paletto che esclude dal *Superbonus* tutti quei soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva, dato che in tal caso non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta (come nel caso dei soggetti che rientrano nella no tax area o dei soggetti titolari esclusivamente di redditi derivanti dall'esercizio di attività d'impresa o di arti o professioni che aderiscono al regime forfetario di cui all'articolo 1, commi da 54 a 89 della legge n. 190/2014, poiché il loro reddito, determinato forfettariamente è assoggettato a imposta sostitutiva). Tali soggetti, tuttavia, possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per il contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto anticipato dal fornitore o per la cessione del credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione.

fine

La **prima puntata** è stata pubblicata giovedì 28 ottobre

di

Stefano Latini