

Un'interpretazione della Direzione regionale delle entrate della Toscana che fa discutere

Immobiliari, il 110% all'angolo

Niente bonus per appartamenti locati e parzialmente abitati

DI FABRIZIO G. POGGIANI

Niente superbonus del 110% per gli appartamenti concessi in locazione da una società immobiliare a persona fisica che utilizza le due unità abitative, rispettivamente, una come propria abitazione e tiene l'altra a disposizione. Secondo l'Agenzia delle entrate le unità immobiliari interessate dagli interventi non appartengono all'ambito privatistico, in quanto si tratta di beni relativi all'impresa. Ma questo può valere per la società ma certamente non per il locatario e, quindi, il 110% deve, al contrario, essere riconosciuto.

La Direzione regionale della Toscana, ha analizzato i contenuti di un interpello (n. 911-746/2021), presumibilmente interpretando in maniera errata il quesito formulato dall'istante sul tema della fruizione del superbonus 110%, di cui all'art. 119 del dl 34/2020, convertito nella legge 77/2020. In effetti, l'istante persona fisi-

ca privata intende stipulare un contratto di locazione a canone libero per due unità abitative collocate nel medesimo edificio e, con l'autorizzazione del proprietario, una società immobiliare a responsabilità limitata, i cui soci sono la moglie, anche amministratore, ed il cognato, intende eseguire come locatario una serie di interventi edilizi consistenti nel rifacimento degli impianti di riscaldamento e nell'installazione degli impianti solari termici e fotovoltaico. Nella soluzione prospettata, l'istante ritiene di poter accedere alla detrazione maggiorata del 110%, di cui all'art. 119 del dl 34/2020, giacché non ritiene rilevante che la proprietaria dell'immobile sia una società immobiliare, la quale non può beneficiare delle agevolazioni appena indicate giacché, come titolare di reddito d'impresa, potrebbe beneficiare delle agevolazioni soltanto in presenza di una pluralità di proprietari che nella fattispecie non si manifesta, in quanto la società risulta essere l'unica proprietaria

dell'intero edificio.

L'Agenzia ricorda che il comma 9 dell'art. 119 individua, tra i soggetti beneficiari dell'agevolazione in commento, le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, arti e professioni; locuzione ripresa, peraltro, molto spesso e sulla quale una circolare (24/E/2020) ha precisato che il 110% riguarda unità immobiliari non riconducibili ai beni d'impresa o quelli strumentali per l'esercizio di arti e professioni. Su tale assunto, correttamente, la Dre ribadisce che il 110% spetta anche ai contribuenti, persone fisiche, che svolgono attività d'impresa o arti e professioni, qualora le spese sostenute abbiano ad oggetto interventi eseguiti su immobili appartenenti all'«ambito privatistico» del soggetto, diversi da quelli strumentali alle attività di impresa o di lavoro autonomo, delle unità immobiliari che costituiscono oggetto della propria attività (immobili merce) o di quelle patrimoniali, appartenenti all'impresa. Si ribadisce che il 110% si applica agli inter-

venti effettuati dalle persone fisiche su immobili residenziali destinati ad abitazione, diversi da quelli strumentali, e si conclude, paradossalmente, precisando che, con riferimento alla fattispecie analizzata, sebbene il contratto di locazione si configuri come valido titolo di detenzione, le unità immobiliari interessate dagli interventi non appartengono alla sfera privatistica del committente ma sono da qualificare come beni d'impresa (circ. 24/E/2020 § 1.2) e, quindi, il superbonus non è fruibile in mancanza delle condizioni e dei requisiti prescritti dalla norma. Dalla lettura dell'istanza di interpello, ma anche dalla risposta, non si evince, al contrario, che il conduttore utilizza i due appartamenti come strumentali alla propria attività (impresa o lavoro autonomo) ma è chiaramente indicato che l'uso è quello di abitazione per la famiglia e di unità abitativa a disposizione; appare chiaro, quindi, che il 110% è fruibile dal locatario delle unità abitative che le utilizza a livello privatistico, a nulla rile-

vando l'appartenenza (proprietà) alla società immobiliare. Le persone fisiche «private», di cui alle lett. a) e b) del comma 9, infatti, possono beneficiare delle detrazioni di cui ai commi da 1 a 3 per gli interventi realizzati al massimo su due unità immobiliari se, al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese (se antecedente il predetto avvio), possiedono l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento o se detengono l'immobile in base ad un contratto di locazione (risposta 19 della guida sul 110% di marzo 2021), anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

© Riproduzione riservata

IO ONLINE

Il testo della risposta su www.italiaoggi.it/documenti-italiaoggi

