

undefined

LA PLATEA

Agevolati gli interventi sulle abitazioni di partecipanti alle società semplici

L'incentivo spetta anche ai ruderi che erano dotati di impianto di riscaldamento

**Giorgio Gavelli
Gian Paolo Tosoni**

I soci delle società semplici possono beneficiare della detrazione del 110% relativamente agli interventi eseguiti sugli immobili abitativi di proprietà della società. Lo precisa l'agenzia delle Entrate con la circolare 30 emanata ieri (risposta 2.1.3). La risposta è rivolta alla fattispecie della società semplice agricola, ma il principio non può non essere esteso ai soci delle società semplici immobiliari provenienti dalla trasformazione agevolata di società commerciali, che risiedono nelle abitazioni di proprietà delle società medesime.

Per quanto riguarda le società semplici agricole la circolare precisa che l'agevolazione è limitata ai fabbricati abitativi a nulla rilevando che appartengano all'impresa agricola in quanto nella fattispecie tali immobili non hanno la natura di fabbricati

merce, né di immobili patrimonio appartenenti all'impresa, alla luce della circostanza che la società semplice agricola (od immobiliare) non ha la natura di impresa commerciale.

Conclude la circolare che il bonus del 110% può essere usufruito dai titolari della impresa agricola, affittuari, conduttori, dai soci, dagli amministratori nonché dai dipendenti esercitanti la attività agricola nell'azienda. Questi soggetti devono avere il possesso della abitazione al momento dell'avvio dei lavori; nella domanda era specificato se a tal fine poteva andare bene un verbale di assegnazione da parte della assemblea della società debitamente registrato, ma tale procedura non viene ripresa nella risposta né si prescrivono alternative, per cui si intende recepito.

Altra importante conferma contenuta nella circolare riguarda le Onlus, le associazioni di promozione sociale e le organizzazioni del volontariato le quali possono usufruire della detrazione del 110% per tutti gli interventi agevolabili indipendentemente dalla categoria catastale e dalla destinazione dell'immobile (risposta 2.1.1).

Questa apertura era già stata

espressa dal direttore dell'Agenzia delle Entrate nella audizione presso la Commissione parlamentare dell'Anagrafe tributaria. Quindi per questi soggetti non vale la limitazione agli interventi realizzati sugli immobili residenziali e nemmeno il numero limitato di interventi a due abitazioni.

La circolare pone l'attenzione sui limiti di spesa che devono essere rispettati anche per questi enti in ragione del tipo di interventi realizzati (isolamento termico, sostituzione impianto di riscaldamento eccetera.) ed inoltre se il fabbricato sia assimilabile a un edificio unifamiliare oppure in condominio. Ancorché si tratti di fabbricati non abitativi occorre comunque riferirsi al numero delle unità immobiliari presenti prima dell'inizio dell'intervento.

La circolare affronta anche il caso del fabbricato collabente iscritto nella categoria catastale F/2 (risposta 3.1.4). Tali immobili sono per lo più dei ruderi al punto che il sistema catastale li annovera senza rendita ed i comuni pretendono l'Imu sull'area fabbricabile di sedime. L'Agenzia, come del resto era già avvenuto con la circolare 19/E del 8 luglio 2020, li considera

fabbricati anche se totalmente o parzialmente inagibili ed in quanto tali sono destinatari della agevolazione della detrazione del 110 per cento.

Relativamente alla detrazione per gli interventi antisismici, è applicabile in presenza delle prescritte relative asseverazioni prima e dopo l'intervento, mentre per quanto riguarda l'ecobonus deve essere accertata l'esistenza dell'impianto di riscaldamento, ovviamente anche non funzionante, presente negli ambienti nei quali vengono effettuati gli interventi di riqualificazione energetica. La condizione che fosse preesistente un impianto di riscaldamento è prevista per tutte le tipologie di immobile è quindi non è possibile soprassedere nemmeno per i fabbricati collabenti; sarà quindi compito dei tecnici produrre una Ape che attesti la presenza di qualche traccia di riscaldamento (un camino, qualche canna fumaria eccetera) per aprire la possibilità all'ecobonus. Anche in questo caso vale la regola che sono esclusi gli immobili che, ove terminati, appartengano alle categorie catastali A/1, A8 ed A/).

© RIPRODUZIONE RISERVATA