

Il 110% spetta anche al locatario di un'unità di proprietà di una Spa

Immobili autonomi

Giuseppe Latour

Un'unità autonoma e indipendente in locazione può fruire del superbonus, anche se si trova all'interno di un edificio interamente di proprietà di una società per azioni che, per questo motivo, è di regola escluso dall'agevolazione. Il chiarimento è arrivato ieri, con la risposta a interpello n. 307/2022 dell'agenzia delle Entrate.

A porre il quesito è il locatario di un immobile residenziale adibito ad abitazione principale, situato all'interno di un edificio plurifamiliare e di proprietà di una società per azioni. Si tratta di un'unità funzionalmente indipendente con accessi autonomi all'esterno, sulla quale il contribuente ha in programma di effettuare interventi di manutenzione che potrebbero accedere al superbonus, come l'isolamento termico con un cappotto e la sostituzione di impianti e infissi.

Il quesito nasce dal fatto che le società di capitale non sono tra i soggetti che, in base all'elenco inserito al comma 9 dell'articolo 119 del decreto Rilancio (Dlgs n. 104/2020), possono accedere

Il locatario, in questo caso, ha però comunque diritto ad ottenere il superbonus. In base alla circolare 24/E del 2020, infatti, l'unità abitativa posta all'interno di un edificio plurifamiliare e dotata di accesso autonomo fruisce del 110% autonomamente, «indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte di un condominio oppure di un edificio composto da più unità immobiliari di un unico proprietario o in comproprietà tra più soggetti e disponga di parti comuni con altre unità abitative».

In un caso del genere, quindi, si guarda solo all'unità funzionalmente indipendente. I lavori di ristrutturazione, allora, possono essere ammessi al superbonus, «indipendentemente dalla circostanza che tale unità immobiliare sia ubicata in un edificio escluso dall'agevolazione», afferma l'interpello. È il caso - ricorda l'Agenzia - di un edificio di unico proprietario composto da più di quattro unità immobiliari, ma anche di un edificio interamente di proprietà di un soggetto (come una società) che, in base al decreto Rilancio, non può accedere al 110 per cento.

Restano, comunque, da verificare due requisiti per ottenere la detrazione. Il primo è che il contratto di locazione sia regolarmente registrato al momento di

(Dm. 34/2020), possono godere del superbonus (come le persone fisiche fuori dall'attività di impresa e i condòmini). E, quindi, come conferma lo stesso interpello in un passaggio, sono escluse dal 110 per cento.

mente registrato, al momento di avvio dei lavori o di sostenimento delle spese. Il secondo è che il proprietario abbia dato il suo consenso alla realizzazione dei lavori di efficientamento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA