Il coniuge del socio di Srl salva il superbonus

L'agevolazione

Apertura sull'immobile della società concesso in locazione

Giorgio Gavelli

Diventa sempre più complicato comprendere quando si ha diritto al superbonus in caso di lavori effettuati dal locatario su un immobile di proprietà di un'impresa.

La risposta a interpello 376/2022 delle Entrate (per quanto favorevole al contribuente) costituisce un ulteriore caso particolare di una fattispecie già di per sé complessa, resa tale dalle diverse interpretazioni che si stanno accumulando in queste settimane.

Il caso in oggetto è quello di un appartamento funzionalmente indipendente e con accesso autonomo situato al primo piano di un edificio interamente di proprietà di una società che, al piano terreno, dispone di locali adibiti ad attività commerciale. L'appartamento è locato al socio della società e al coniuge, i quali intendono eseguire, a proprie spese, una serie di interventi (trainanti e trainati) di efficientamento energetico. L'Agenzia, precisato che le condizioni di accesso autonomo e indipendenza funzionale non possono essere oggetto di interpello e che al locatario necessita l'assenso preventivo del proprietario all'esecuzione dei lavori agevolati, risponde positivamente.

Tuttavia, nella circolare 23/E/2022 (paragrafo 1.1) l'Agenzia ha affermato che il superbonus non spetta «ai soci di una società che svolge attività commerciale che sostengono le spese per interventi effettuati su immobili residenziali di proprietà della predetta società che costituiscono beni relativi all'impresa» e ciò «anche nell'ipotesi in cui il socio sia detentore dell'immobile oggetto di interventi agevolabili sulla base, ad esempio, di un contratto di locazione o di comodato».

Le successive aperture della circolare (commentate sul «Sole 24 Ore» del 1° luglio) non sembrano applicabili al socio, ma solo ai terzi locatari estranei alla compagine sociale. Se così è, la risposta positiva potrebbe ricollegarsi al fatto che il contratto di locazione è stato concluso congiuntamente tra il socio e il coniuge, il che creerebbe una sorta di "terzietà" che rende possibile fruire del bonus.

© RIPRODUZIONE RISERVATA