



## Immobili rurali destinati ad alloggio dei dipendenti fuori dalla strumentalità

### Agevolazioni

**Alessandra Caputo**  
**Giorgio Gavelli**

Le case di campagna possedute dalle società semplici e concesse in uso a persone fisiche hanno diritto al superbonus, purché non siano “strumentali”. Lo ha affermato l’agenzia delle Entrate in più documenti di prassi, a partire dalla circolare 30/E/2020; tuttavia, la precisazione che gli immobili non debbano essere strumentali pone dubbi su un caso particolare, le abitazioni dei dipendenti.

Gli immobili su cui possono essere eseguiti gli interventi destinatari della detrazione sono ordinariamente quelli appartenenti all’ambito privati-

stico, diversi da quelli strumentali, dalle unità immobiliari che costituiscono l’oggetto dell’attività e dai beni patrimoniali appartenenti all’impresa.

L’Agenzia, nella circolare 30E/2020 (quesito 2.1.3), ha affrontato il tema degli immobili posseduti dalle società semplici, precisando che la detrazione sulle spese spetta a condizione che gli interventi siano effettuati su fabbricati rurali ad uso abitativo, diversi dagli immobili rurali “strumentali”, necessari allo svolgimento dell’attività agricola, e che ad eseguire gli interventi siano i titolari dell’impresa agricola, gli affittuari, i conduttori, i soci, gli amministratori nonché i dipendenti esercenti attività agricole nell’azienda. Questi soggetti devono detenere l’immobile in base ad un titolo idoneo, rafforzato da un verbale dei soci registrato da cui risulti la volontà di concedere in uso l’immobile.

La circolare 23/E ha ribadito la volontà di limitare il beneficio alla sola ipotesi in cui oggetto degli interventi siano fabbricati diversi dagli immobili rurali “strumentali”, necessari allo svolgimento dell’attività agricola. Sul punto, l’articolo 9 del Dl 557/1993, laddove elenca i fabbricati rurali strumentali, include anche i fabbricati che sono utilizzati come abitazione dei dipendenti. In sostanza, questi immobili, pur essendo catastalmente classificati come abitativi, ai fini fiscali si considerano (rurali) strumentali. La circostanza che la circolare delle Entrate escluda dal superbonus per le società semplici agricole gli immobili “strumentali”, ma includa tra i beneficiari i dipendenti delle aziende agricole, senza tener conto del fatto che gli immobili dell’azienda agricola dati un uso ai dipendenti sono considerati strumentali, impone una riflessione. L’affermazione sembra nascondere una contraddizione che, in realtà, è solo apparente. Si ritiene che il termine “strumentale” sia stato usato con l’intento di escludere gli immobili che sono utilizzati per lo svolgimento dell’attività e non quegli immobili che, sebbene ai fini fiscali siano strumentali, catastalmente sono abitativi.

Questa interpretazione è l’unica possibile; se così non fosse, la fattispecie individuata nelle circolari, vale a dire del dipendente dell’azienda agricola che sostiene le spese e fruisce dell’agevolazione sarebbe quasi impossibile da realizzare, a meno che quest’ultimo non sia locatario dell’unità. Del resto anche la circolare 30/E sostiene che il bonus spetta «a condizione che gli interventi siano effettuati su fabbricati rurali ad uso abitativo e, pertanto, diversi dagli immobili rurali “strumentali” necessari allo svolgimento dell’attività agricola», con l’aggettivo “strumentali” messo tra virgolette, a sottolinearne l’utilizzo atecnico. Quindi, gli immobili per i quali la società semplice si ritiene possa beneficiare dell’agevolazione sono quelli abitativi, indipendentemente dalla circostanza che una norma fiscale possa considerarli strumentali.