

Risposta n. 486/2021

OGGETTO: Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34. Cooperativa a proprietà indivisa.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

La COOPERATIVA ALFA S.C.R.L. (di seguito "l'istante" o "la cooperativa") rappresenta quanto segue.

La cooperativa, che specifica di essere a "proprietà indivisa" in quanto unica ed esclusiva titolare del diritto di proprietà sugli immobili sociali, rappresenta di essere proprietaria di complessive 47 unità immobiliari, di cui 34 a destinazione abitativa, 9 a destinazione commerciale e, infine, 4 ad uso ufficio.

L'attribuzione in godimento di tali immobili costituisce la modalità di attuazione dell'oggetto sociale e ciò si concretizza, per le unità immobiliari residenziali, stipulando con i singoli soci dei contratti di locazione ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431, mentre le unità immobiliari ad uso diverso dall'abitativo vengono locate, ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, sia ai soci che a soggetti terzi.

L'istante ha intenzione di realizzare degli interventi previsti dall'articolo 119, comma 1, lettera a (isolamento termico) e lettera b (sostituzione dell'impianto di

climatizzazione invernale) del decreto legge n. 34 del 2020 sulle parti comuni alle singole unità di cui si compone il complesso immobiliare di cui è proprietaria, rispettando i requisiti previsti dal comma 3 del medesimo articolo.

Ciò posto, la cooperativa istante chiede chiarimenti su:

- il criterio da utilizzare al fine di individuare per quali unità immobiliari sarà possibile fruire della detrazione del 110 per cento di cui all'articolo 119, comma 1, lettere a) e b), del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, e quelle che, invece, beneficeranno della detrazione del 65 per cento delle spese sostenute ai sensi del successivo comma 2, che, a sua volta, richiama gli interventi di risparmio energetico di cui all'articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63;

- come determinare i limiti di spesa massima ammissibili al beneficio e l'importo delle spese imputabili a ciascuna unità immobiliare.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Considerato che i prospettati interventi di isolamento termico e di sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale interesseranno le parti comuni alle singole unità di cui si compone il complesso immobiliare di cui è proprietaria, la cooperativa istante intende determinare per quote millesimali il valore delle singole unità rispetto all'intero, mentre eventuali spese sostenute per determinati lavori eseguiti a beneficio di una sola parte delle unità immobiliari di proprietà sociale saranno ripartite ed imputate esclusivamente a dette unità immobiliari.

Quanto ai limiti di spesa ed all'importo delle detrazioni spettanti, ritiene che, relativamente alle unità immobiliari a destinazione abitativa locate ai propri soci, l'agevolazione spetti nella misura del 110 per cento su un limite massimo di spesa determinato ai sensi delle lettere a) e b) del comma 1 dell'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, mentre, con riferimento alle unità immobiliari a destinazione diversa da quella residenziale, che possono essere locate sia ai soci che a

soggetti terzi, la cooperativa istante ritiene di poter fruire della detrazione del 65 per cento, nel limite di spesa di 30.000 euro per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione ad aria o ad acqua (atteso che, oltre ad essere almeno in classe "A", gli stessi saranno dotati di sistemi di termoregolazione evoluti) e, nel limite di spesa di 60.000 euro, per gli interventi di isolamento termico che interesseranno l'involucro di tutto l'edificio.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si rappresenta che non sono oggetto della presente risposta gli ulteriori requisiti previsti dalla disciplina agevolativa qui in commento, rimanendo in merito impregiudicato ogni potere di controllo da parte dell'amministrazione finanziaria.

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, ha introdotto nuove disposizioni che disciplinano la detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 a fronte di specifici interventi finalizzati alla efficienza energetica (ivi inclusa la installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (cd. Superbonus). La detrazione, spettante nella misura del 110 per cento delle spese sostenute, è ripartita in 5 quote annuali di pari importo.

Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd. ecobonus) nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (cd. sismabonus), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito dalla legge 3 agosto 2013, n.90.

Le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto del Superbonus sono

indicati nei commi da 1 a 8 del citato articolo 119 del decreto Rilancio, mentre l'ambito soggettivo di applicazione del beneficio fiscale è delineato nei successivi commi 9 e 10.

L'articolo 1, comma 66, lettere a) e f) della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021) ha modificato l'articolo 119 del decreto Rilancio, prevedendo che il Superbonus si applica alle spese sostenute fino al 30 giugno 2022 e che, per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo.

Tali termini sono stati da ultimo modificati dal decreto legge n. 59 del 2021, convertito, con modificazioni, dalla legge 1° luglio 2021, n. 101 che conferma il termine del 30 giugno 2022 relativamente alle spese sostenute dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci ..

Con riferimento alla applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione 28 settembre 2020, n. 60/E e, da ultimo, con la circolare 22 dicembre 2020, n. 30/E, cui si rinvia per ulteriori approfondimenti, in particolare, con riferimento ai requisiti di accesso all'agevolazione non oggetto della presente istanza di interpello.

Nella predetta circolare n. 24/E del 2020 viene precisato che, ai sensi del citato articolo 119 del decreto Rilancio, il Superbonus spetta a fronte di taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici indicati nel comma 1 del predetto articolo 119 (cd. interventi "trainanti"), nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (cd. interventi "trainati") indicati nei commi 2, 5, 6 e 8 del medesimo articolo 119 realizzati su:

- parti comuni di edifici residenziali in "condominio". Dal 1° gennaio 2021, inoltre, la detrazione spetta anche per le spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni di edifici costituiti da due a quattro unità distintamente accatastate di un unico proprietario o in comproprietà tra più persone fisiche (sia trainanti, sia trainati);

- singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo trainati);

- edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);

- unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati).

Ai sensi del comma 15-bis del predetto articolo 119 del decreto Rilancio, le disposizioni agevolative in commento non si applicano, invece, alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 nonché alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico.

Per quanto di interesse, si rileva che la citata circolare n. 24/E del 2020, secondo quanto stabilito ai commi 1 e 4 del citato articolo 119, definisce come "trainanti o principali", tra gli altri, gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici, compresi quelli unifamiliari, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, sita all'interno di edifici plurifamiliari nonché la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale.

La normativa prevede limiti di spesa massima diversi a seconda che l'intervento sia realizzato sulle parti comuni di un edificio in "condominio" o costituito da due a quattro unità distintamente accatastate di un unico proprietario o in comproprietà tra più persone fisiche [cfr. articolo 119, comma 1, lettere a) e b)] oppure su un edificio unifamiliare o su una unità immobiliare, indipendente e con accesso autonomo dall'esterno, situata in edifici plurifamiliari.

Come chiarito nella citata circolare n. 24/E del 2020, nel caso di interventi realizzati su parti comuni di edifici in condominio, per i quali il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto,

l'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono.

Il medesimo criterio di calcolo si applica anche nel caso in cui l'edificio non sia in condominio in quanto, come nel caso di specie, interamente di proprietà di un unico soggetto.

Ciò premesso, nella citata circolare n. 24/E del 2020, nel paragrafo relativo all'ambito soggettivo, è stato precisato che sono destinatari dell'agevolazione, tra gli altri, le Cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci (comma 9, lettera d), dell'articolo 119 del decreto rilancio).

L'applicazione delle citate disposizioni normative presuppone, quindi, l'esistenza di due requisiti:

a) soggettivo, essendo le stesse riservate, tra l'altro, alle Cooperative di abitazione a proprietà indivisa, indipendentemente dalla circostanza che l'edificio sia o meno costituito in condominio;

b) oggettivo, riguardando interventi realizzati su immobili di proprietà delle predette cooperative assegnati in godimento ai propri soci.

Nel caso di specie, fermo restando il rispetto delle condizioni previste per fruire delle agevolazioni in esame, si evidenzia quanto segue.

Con riferimento al complesso immobiliare descritto in istanza, nel presupposto che, come precisato in sede di documentazione integrativa, le 34 unità immobiliari residenziali di cui si compone il complesso immobiliare saranno tutte locate ai soci, il Superbonus spetta alla cooperativa istante sia con riferimento alle spese sostenute per i lavori trainanti di cui all'articolo 119 comma 1 (isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo, sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale) che per gli

interventi trainati realizzati sulle unità immobiliari assegnate ai soci.

Diversamente, il Superbonus non si applica alle spese relative ad interventi sulle unità immobiliari a destinazione commerciale, atteso che, come chiarito con la citata circolare n. 24 /E del 2020 tale detrazione riguarda interventi eseguiti su immobili residenziali.

Con riferimento alle unità immobiliari a destinazione commerciale, l'istante potrà usufruire della detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica di cui al citato articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013, nel rispetto delle condizioni e dei limiti previsti dalla citata norma.

In sintesi, in relazione alla fattispecie rappresentata, si ritiene, che, al sussistere dei presupposti e requisiti delle norme agevolative in esame, non oggetto del presente interpello, possa applicarsi:

- relativamente alle unità immobiliari a destinazione abitativa assegnate in godimento ai soci, l'agevolazione prevista dell'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, spettante nella misura del 110 per cento, nel rispetto del limite massimo di spesa determinato ai sensi delle lettere a) e b) del comma 1 del medesimo articolo 119;

- con riferimento alle unità immobiliari a destinazione diversa da quella residenziale, oggetto di locazione sia ai soci che a terzi, la detrazione nella misura del 65 per cento di cui all'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013, nel limite di spesa o di detrazione previsto per ciascuna tipologia di intervento di efficienza energetica realizzato.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)