

Superbonus le spese sostenute in
relazione a interventi realizzati su
immobili "non residenziali"
posseduti da persone fisiche

A01.5 - Si chiede se rientrano nel Superbonus le spese sostenute in relazione a interventi realizzati su immobili "non residenziali" posseduti da persone fisiche

1. Come anticipato, l'articolo 119, comma 9, lettera b) del decreto Rilancio stabilisce che sono destinatari del Superbonus «*le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni*». Nella circolare n. 24/E del 2020 è stato, in proposito, chiarito che con la locuzione «*al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni*», il legislatore ha inteso stabilire che la fruizione del Superbonus riguarda unità immobiliari (oggetto di determinati interventi) non riconducibili ai «*beni relativi all'impresa*» (ex articolo 65 del Tuir) o a quelli «*strumentali per l'esercizio di arti o professioni*» (ex articolo 54, comma 2, del Tuir).

Una diversa lettura avrebbe comportato l'esclusione dal Superbonus ai contribuenti intenzionati ad effettuare interventi su immobili appartenenti all'ambito "privatistico", ad esempio sulle proprie abitazioni, per il solo fatto di svolgere una attività di impresa o di lavoro autonomo.

Tale principio - che si concretizza nell'ammettere alle agevolazioni gli interventi realizzati su immobili "residenziali" - risulta, peraltro, coerente con il testo della norma che, nell'elencare al medesimo comma 9 dell'articolo 119 i soggetti beneficiari del Superbonus, di fatto circoscrive l'agevolazione ai soli immobili residenziali. Si pensi, ad esempio:

- agli istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di «*in house providing*», per i quali la norma prevede l'applicazione del *Superbonus* per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica. Per questi soggetti la norma prevede che il *Superbonus* spetti anche per le spese sostenute dal 1° gennaio 2022 al 30 giugno 2022;
- alle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per i quali la norma prevede l'applicazione del *Superbonus* per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

L'applicazione di tale criterio "oggettivo" comporta, come logica conseguenza, l'esclusione dal Superbonus degli immobili non residenziali anche se posseduti da soggetti che non svolgono attività di impresa, arti o professioni.