

**AGEVOLAZIONI****Niente superbonus al socio detentore di un immobile della società**

di Fabio Garrini

Seminario di specializzazione

## LA FISCALITÀ DELLE SOCIETÀ IMMOBILIARI

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Secondo l'Agenzia è irrilevante che il **socio sia detentore dell'immobile** di proprietà della società da lui partecipata, in quanto in ogni caso a tale soggetto è **pregiudicata la possibilità di accedere al superbonus**: tale criticabile posizione dell'Amministrazione Finanziaria, è stata recentemente confermata anche nella [circolare 28/E/2022](#).

**Il socio detentore dell'immobile**

Per fruire del superbonus, le persone fisiche che sostengono le spese devono **possedere o detenere** l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio.

Non è infatti necessario essere possessore dell'immobile oggetto dell'intervento (proprietario pieno o nudo, usufruttuario, o titolare di uno dei diritti di uso, abitazione o superficie), ma il beneficio può spettare anche a chi detiene l'immobile in base ad un **contratto di locazione**, anche finanziaria, o di **comodato**.

A tale fine è necessario che i documenti comprovanti il titolo di utilizzo siano regolarmente registrati al momento di avvio dei lavori ovvero al momento del **sostenimento delle spese**, se antecedente il predetto avvio. L'Agenzia precisa che il detentore deve essere in possesso del **consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario**.

Nella citata [circolare 28/E/2022](#) si legge come **il bonus sia precluso "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."** Al contrario, i soci di una società semplice di gestione immobiliare o società semplici agricole, sono **ammessi alla detrazione**.

Il passaggio che lascia più perplessi è però il seguente: "**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.”

Non si capisce quale possa essere la differenza, per il comodatario/locatario, rispetto ad un locatore diverso dalla società da egli partecipata, se non un supposto intento elusivo (peraltro non esplicitato nel documento) volto ad aggirare il divieto di realizzare i lavori da parte della società; comunque, se anche così fosse, **il bonus dovrebbe essere contestato con gli specifici strumenti antiabuso previsti dal nostro ordinamento**, non certamente vietando l'utilizzo del superbonus al caso di specie, che risulta formalmente provvisto dei requisiti previsti dalla norma.

Inoltre, non si può non notare come tal supposto intento antiabuso sia stato **diversamente trattato nei documenti emessi dall'Agenzia delle Entrate**; se infatti nell'altro documento di prassi emesso recentemente sul tema ([circolare 23/E/2022](#)) si era letto di una analoga restrizione nei confronti del socio della società, altrettanto non si legge in alcuni **interpelli**.

Si pensi in particolare alla [risposta ad interpello n. 376 del 12.07.2022](#) nella quale non è stata sollevata alcuna eccezione alla possibilità di fruire del superbonus a favore di un soggetto titolare di un contratto di comodato assieme al coniuge di un immobile abitativo di proprietà di una società commerciale cui **il coniuge è socio**.

Se davvero la giustificazione del divieto per il locatorio socio fosse evitare un intento elusivo, per quale motivo il bonus dovrebbe essere concesso quando il socio è il **coniuge**?

Sinceramente tale **inquadramento** pare davvero **confuso**, figlio di una stratificazione interpretativa sul superbonus seconda solo alla proliferazione normativa sul tema, che dovrebbe essere oggetto di un ripensamento da parte dell'Amministrazione Finanziaria.

Peraltro non sarà neppure semplice per il contribuente, che dovesse decidere di assumersi il rischio, realizzare gli interventi in **difformità** rispetto a tale criticabile posizione, in quanto finirà necessariamente per **scontrarsi con le comprensibili remore del professionista che dovrà apporre il visto a dare il proprio nulla osta alla detrazione/cessione**.