



Superbonus o bonus ordinari per ristrutturare il capannone di famiglia?-acquisti applicabile anche in caso di cessione di cubatura?

di Cristian Angeli | 14 Dicembre 2022 | [Altro](#), [Articoli Blog](#), [Bonus ordinari](#), [Pertinenze](#), [Sismabonus](#), [Sismabonus acquisti](#)

L'esperto risponde: detrazioni fiscali e modalità di intervento per ristrutturare un capannone artigianale con funzione di deposito.

Sono proprietario di un capannone artigianale con funzione di deposito, e quindi non riscaldato, che ho concesso in comodato a una impresa edile di famiglia, della quale sono anche socio.

Dovendo procedere alla ristrutturazione con opere di miglioramento sismico (rifacimento della copertura e sostituzione delle travi), vorrei sapere di quali detrazioni fiscali è possibile beneficiare e se conviene che i lavori vengano eseguiti dall'impresa comodataria o da me stesso.

L'esperto risponde: ristrutturare un capannone-deposito con i bonus

La descrizione fornita dal gentile lettore permette fin da subito di escludere la possibilità di accesso al Superbonus, poiché la prassi fiscale ha chiarito che esso è riservato ai soli immobili abitativi o che diverranno tali alla fine dei lavori. Per lo stesso motivo si deve anche escludere il bonus ristrutturazione (c.d. “bonus casa”) e anche l’ecobonus, trattandosi di edificio non riscaldato.

Resta pertanto disponibile solo il Sismabonus che, nell’ipotesi che si tratti di un’unica unità immobiliare, permetterà una detrazione del 70 o dell’80% della spesa sostenuta per i lavori antisismici entro il limite di 96.000euro, a seconda che i lavori determinino uno o due “salti di classe” nella scala di rischio sismico.

Ciò significa che laddove l’intervento non determinasse il suddetto salto di classe (circostanza frequente nel caso di interventi locali), non sarebbe disponibile alcuna agevolazione fiscale per effettuare i lavori descritti.

Analogamente non spetterebbero detrazioni se il comune nel quale si trova l’immobile non fosse classificato in zona sismica 1, 2, 3.

Conviene che ristrutturi il proprietario o l’impresa affittuaria?

Premesso che andrebbe svolta un’analisi sulla natura dell’impresa di famiglia descritta nel quesito (rapporti tra i soci, inerenza dei lavori rispetto all’attività svolta dalla società), se l’immobile fosse regolarmente concesso in locazione ad essa e se rimanesse tale anche dopo i lavori, si ritiene più conveniente che la ristrutturazione venga effettuata dalla medesima impresa in qualità di conduttore (o di comodatario), anziché dal proprietario persona fisica.

In questo modo, oltre al vantaggio fiscale derivante dai bonus, ci sarebbe l’ulteriore vantaggio legato alla deduzione del costo dei lavori dalla dichiarazione dei redditi e alla detrazione dell’IVA.

Tuttavia, affinché l’impresa possa beneficiare del sismabonus, è necessario che il contratto di locazione (o di comodato) sia stipulato e registrato prima dell’inizio dei lavori agevolati (o del sostenimento delle spese, se precedenti l’inizio lavori). Inoltre tale contratto dovrebbe prevedere che i lavori di ristrutturazione/manutenzione straordinaria siano a carico del conduttore/comodatario e non del proprietario.

Lavori svolti dall’impresa e portati in detrazione dal socio

Seppur poco conveniente, la società che esegue i lavori potrebbe non essere interessata a portare in detrazione i relativi costi.

Vari i motivi. Il più semplice e anche più ricorrente potrebbe essere legato a disaccordi tra i soci, oppure alla mancata previsione di tale possibilità nel contratto di comodato.

In tal caso potrebbe avere interesse a beneficiare della detrazione delle spese il socio dell’impresa edile che esegue i lavori nonché, con riferimento al quesito, proprietario dell’immobile.

Infatti, se il socio è amministratore di una srl unipersonale, oppure se è socio maggioritario di una società di capitali, oppure ancora se è socio amministratore di una società di persone o titolare di una ditta individuale, vale il principio ribadito dalla Circolare Ministeriale n. 121 del 1998, in richiamo della precedente Circolare Ministeriale n. 57 del 1998 che, al punto 2.3 *“Opere eseguite da un imprenditore edile su una propria abitazione”*, afferma *“L'imprenditore edile che esegue dei lavori agevolabili su una unità immobiliare tenuta a propria disposizione ha diritto alla detrazione del 41% delle spese sostenute... Tanto premesso si ritiene che l'imprenditore in questione ha diritto alla detrazione del 41% sia relativamente all'acquisto dei materiali utilizzati per l'esecuzione dei suddetti lavori, sia per le spese sostenute per il personale impiegato nonché, ovviamente, per le spese di interventi realizzati da altre imprese”*.

Analoga conferma, più recente, è contenuta nella Circolare n.30 del 2020 dell'Agenzia delle Entrate al p.to 4.5.8, ove si risponde alla seguente domanda: *“È possibile ai fini del Superbonus affidare i lavori ad una ditta in cui è azionista di riferimento e amministratore il medesimo proprietario degli immobili oggetto degli interventi?”*

R. Le norme agevolative non prevedono limitazioni al riguardo. Si ritiene, pertanto, che ai fini del Superbonus non rilevi la circostanza che l'esecuzione dei lavori venga affidata ad una impresa in cui l'azionista di riferimento o l'amministratore sia anche il proprietario degli immobili sui quali si effettuano i lavori”.

Il fatto che nella risposta si affermi *“Le norme agevolative non prevedono limitazioni al riguardo”* lascia intendere che il concetto espresso dalla suddetta Circolare può essere esteso anche ai bonus ordinari.

Se invece il socio dell'impresa esecutrice dei lavori è un socio di minoranza di una società di capitali e senza poteri decisionali, sembra ipotizzabile l'ammissione alle detrazioni fiscali in misura piena, comprese le quote di costi non ammissibili ai sensi della CM 57/1998 sopra richiamata (in sostanza, i margini commerciali sui materiali acquistati). Ad esempio, non c'è dubbio che un piccolo azionista della società Alfa, multinazionale dell'energia impegnata nelle attività di efficientamento energetico o di riduzione del rischio sismico, possa usufruire delle detrazioni fiscali per un intervento edile sul proprio capannone da parte della stessa società.

<https://www.cristianangeli.it/superbonus-o-bonus-ordinari-per-ristrutturare-il-capannone-di-famiglia-acquisti-applicabile-anche-in-caso-di-cessione-di-cubatura/>