

CONDOMINIO

GENOVA (GE)

**OGGETTO: Interpello n. 903-521/2021**  
**Articolo 11, comma 1, lett.a), legge 27 luglio 2000, n.212**  
**CONDOMINIO**  
**Codice Fiscale**  
**Istanza presentata il 07/07/2021**

Con l'interpello specificato in oggetto e' stato esposto il seguente

**QUESITO**

La s.r.l. , quale società amministratrice prò tempore del condominio sito in Genova, , nella persona del legale rappresentante , riferisce che l'assemblea di condominio ha manifestato l'intenzione di procedere al recupero delle facciate dell'edificio, accedendo al bonus 90 %, come previsto dalla L. 27 dicembre 2019, n. 160, e che la volontà dei condomini è

quella di beneficiare del predetto bonus, regolando i rapporti economici con i soggetti operanti mediante l'opzione dello sconto in fattura.

Dopo aver enunciato il contenuto del comma 219 della legge n. 160 del 2019 e dell'art. 121 del D.L. n. 34 del 2020, l'interpellante formula le seguenti testuali osservazioni:

*"con ogni probabilità i lavori per il recupero delle facciate non termineranno entro il 31 dicembre 2021;*

*la disposizione di cui all'art. 1 c. 219, L. 160/2019, sembra riconoscere il bonus 90 % sulla base della sola produzione delle "spese documentate";*

*il concetto di "spesa documentata" appare riferirsi esclusivamente al versamento del prezzo dovuto e al correlato documento fiscale che lo giustifichi;*

*deriverebbe da ciò la possibilità di poter beneficiare del predetto bonus per i costi complessivi sostenuti in relazione agli interventi di recupero delle facciate, ancorché non terminati, laddove l'emissione delle fatture da parte dei soggetti incaricati, contemplanti il relativo sconto, ed il pagamento da parte dei condomini della relativa quota del 10 % avvengano entro il 31 dicembre 2021;*

*tuttavia, la lettura dell'art. 121, c.1 bis, D.L. 34/2020, introduce un dubbio interpretativo in quanto sembrerebbe legare il riconoscimento del bonus 90% allo stato di avanzamento dei lavori (e, dunque, ai lavori eseguiti), ove esercitata l'opzione dello sconto in fattura;*

*tuttavia, quest'ultima norma sembra prevedere una semplice facoltà a carico del contribuente non derivandone alcuna regola generale che imponga l'accesso al bonus sulla base dello stato di avanzamento dei lavori o del completamento di una parte di essi".*

## **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'interpellante ritiene che *"il caso prospettato debba essere risolto riconoscendo l'accesso al bonus 90% per il complessivo importo di tutti i lavori di recupero delle facciate condominiali esclusivamente sulla base dell'emissione della fattura, prevedente l'importo dei lavori ed il relativo sconto, ai sensi degli artt. 1, c. 219, L. 160/2019, e 121, c. 1, D.L. 34/2020, e del pagamento della somma eccedente lo sconto medesimo entro il 31 dicembre 2021, indipendentemente dallo stato di completamento o di avanzamento dei lavori previsti (che si ritiene debbano comunque essere iniziati)"*.

E, pertanto, intende *"procedere come sopra descritto versando il dovuto, a fronte dell'emissione di fattura scontata entro il 31 dicembre 2021, per ottenere il bonus sull'intero complesso dei lavori eseguiti e da eseguire"*.

#### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

I commi da 219 a 223 dell'art. 1 della legge n. 160 del 27.12.2019 (*legge di Bilancio per il 2020*) disciplinano il c.d. 'bonus facciate', un'agevolazione fiscale introdotto dalla predetta legge allo scopo di incentivare gli interventi di recupero o di restauro delle facciate degli edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del D.M. n. 1444 del 2.4.1968 o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

Il predetto beneficio, che, a seguito delle modifiche introdotte dal comma 59 dell'art. 1 della legge n. 178 del 30.12.2020 (*Legge di bilancio per il 2021*), spetta in relazione alle spese sostenute per i citati interventi negli anni 2020 e 2021, è costituito da una detrazione dall'imposta lorda pari al 90% di dette spese.

Per quanto riguarda l'ambito soggettivo di applicazione del 'bonus' in esame, si

osserva che, tenuto conto del tenore letterale della norma, che non fa riferimento a specifiche categorie di contribuenti, la citata detrazione è rivolta a tutti i soggetti che sostengono le spese per l'esecuzione dei lavori agevolati, a prescindere dalla tipologia di reddito di cui essi sono titolari.

Per ciò che concerne il profilo oggettivo dell'agevolazione, si evidenzia che gli interventi ammessi al 'bonus facciate' devono riguardare l'involucro esterno visibile dell'edificio, vale a dire sia la parte anteriore, frontale e principale, sia gli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno), restando, di converso, esclusi quelli effettuati sulle facciate interne dell'edificio, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

Come precisato al par. 3 della Cir. n. 2 del 14.2.2020, "*Considerato che nel comma 219 viene utilizzata la locuzione "spese documentate, sostenute nell'anno 2020", senza altre condizioni volte a circoscrivere l'applicazione del "bonus facciate" alla data di avvio degli interventi, ai fini dell'imputazione delle spese stesse occorre fare riferimento:*

*i. per le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, e per gli enti non commerciali, al criterio di cassa e, quindi, alla data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono. Ad esempio, un intervento ammissibile iniziato a luglio 2019, con pagamenti effettuati sia nel 2019 che nel 2020, consentirà la fruizione del "bonus facciate" solo con riferimento alle spese sostenute nel 2020;*

*ii. per le imprese individuali, per le società e per gli enti commerciali, al criterio di competenza e, quindi, alle spese da imputare al periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2020, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti."*

Nella medesima Circolare è, inoltre, chiarito che "*ai fini dell'imputazione al*

*periodo d'imposta, per le spese relative ad interventi sulle parti comuni degli edifici rileva la data del bonifico effettuato dal condominio, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino.*

*Ad esempio, nel caso di bonifico eseguito dal condominio nel 2019, le rate versate dal condomino nel 2020, non danno diritto al "bonus facciate"; diversamente, nel caso di bonifico effettuato dal condominio nel 2020, le rate versate dal condomino nel 2019, nel 2020 o nel 2021 (prima della presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al 2020) danno diritto al "bonus facciate".*

Ciò premesso, si evidenzia che, ai sensi del combinato disposto del comma 1 dell'art. 121 del D.L. n. 34/2020 e della lettera d) del comma 2 del medesimo art. 121, anche i soggetti, come il condominio istante, che sostengono nel corso del 2020 e del 2021, spese per interventi di recupero o restauro delle facciate, possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, tra l'altro, *"per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari"*.

Ai sensi del comma 1-bis del più volte citato art. 121, la predetta opzione *"può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori"*, fermo restando che, per gli interventi agevolabili col c.d. 'superbonus' di cui all'articolo 119 del 'Decreto Rilancio', *"gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento"* (cfr., al riguardo, anche il punto 1.3 del Provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/20, che disciplina le modalità di esercizio delle opzioni introdotte dall'art. 121

del D.L. n. 34/2020).

A quest'ultimo proposito, nella Risposta alla Domanda 5.1.6 contenuta nella Cir. n. 30 del 22.12.2020, con la quale si chiedeva se fosse "*possibile esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione, per stati di avanzamento lavori, anche per interventi non indicati nel comma 2 dell'articolo 121 del decreto Rilancio e che danno origine ad altri bonus*", l'Agenzia delle Entrate ha risposto che "*[...] è possibile esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o la cessione, anche per stati di avanzamento lavori, in relazione agli interventi elencati al comma 2 dello stesso articolo 121 (Superbonus, ecobonus, sismabonus, impianti fotovoltaici, colonnine di ricarica di veicoli elettrici, bonus facciate e ristrutturazioni edilizie). Per i soli interventi che danno diritto al Superbonus, inoltre, la norma stabilisce che gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento*".

Inoltre, nella Risposta ad Interrogazione parlamentare 5-06307 del 7.7.21, con riferimento al comma 1-bis dell'art. 121 del D.L. n. 34/2020, è stato precisato quanto segue: "*La norma specifica che l'esercizio dell'opzione può essere effettuato anche in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori. Trattasi, tuttavia, di una facoltà disciplinata dalla norma che non impedisce la possibilità di esercitare comunque l'opzione qualora non siano previsti stati di avanzamento dei lavori. In conclusione, in base al tenore letterale della norma, è possibile sostenere che, nel caso in cui si intenda optare per la cessione e/o per lo sconto in fattura della detrazione relativa agli interventi indicati nell'articolo 121 e diversi da quelli che danno diritto al Superbonus per i quali non siano stati previsti SAL, il contribuente ha la facoltà di esercitare l'opzione senza dover tenere conto dello stato di avanzamento degli interventi. Pertanto, qualora per l'effettuazione di un determinato intervento [...] non*

siano previsti SAL, può essere esercitata l'opzione per la cessione del credito corrispondente alla detrazione o per il cosiddetto sconto in fattura, facendo riferimento alla data dell'effettivo pagamento, ferma restando la necessità che gli interventi oggetto dell'agevolazione siano effettivamente realizzati."

Infine, nella Risposta ad istanza di interpello n. 483 del 15.7.2021 è stato ribadito che "è possibile esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o la cessione, anche per stati di avanzamento lavori, in relazione agli interventi elencati al comma 2 dello stesso articolo 121. Per i soli interventi che danno diritto al Superbonus, inoltre, la norma stabilisce che gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento."

In considerazione delle osservazioni formulate e dei chiarimenti forniti, si è dell'avviso che il condominio istante possa beneficiare del c.d. bonus facciate (ovviamente nel rispetto di tutti i requisiti e di tutti gli adempimenti previsti dalla relativa disciplina, la sussistenza dei quali non costituisce oggetto della presente risposta), per i costi complessivi sostenuti nel 2021 in relazione agli interventi di recupero delle facciate, avviati ancorché non terminati, laddove, in conformità all'enunciato criterio di cassa a cui devono fare riferimento i soggetti come il condominio interpellante, il pagamento, da parte del medesimo condominio ai soggetti esecutori dei lavori, della quota del 10% del corrispettivo che residua dopo l'applicazione dello sconto in fattura avvenga entro il 31.12.2021, indipendentemente dallo stato di completamento dei lavori previsti.