



Direzione Regionale della Campania

Settore Persone fisiche, lavoratori
autonomi, imprese minori ed enti non commerciali
Ufficio Consulenza

CONDOMINIO VIA
GIOACCHINO TOMA N.3 -
NAPOLI
VIA GIOACCHINO TOMA 3
80127 NAPOLI (NA)
lucamazarella@avvocatinapoli,lega
lmail.it

OGGETTO: Interpello n. 914-1549/2021
Articolo 11, comma 1, lett.a), legge 27 luglio 2000, n.212 Revoca della
risposta fornita all'interpello n.914-1430/2021 del 07/12/2021 notificato
il 07/12/2021 presentato da
CONDOMINIO VIA GIOACCHINO TOMA N.3 - NAPOLI
Codice Fiscale 80161140639

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, la scrivente fornisce il proprio parere a rettifica di quello precedentemente reso con l'interpello n.914-1430/2021 del 07/12/2021.

QUESITO

L'istante, avv. Luca Mazzarella, n.q. di Amministratore p.t. del Condominio sito in Napoli alla via Gioacchino Toma n. 3, su espresso mandato dell'assemblea, riunitasi in data 15/11/2021, espone quanto segue:

Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale della Campania - Via Diaz n. 11 - CAP 80134 Napoli
Tel. 0814281581 - Fax 0650763535 - e-mail: dr.campania.cons@agenziaentrate.it

Pagina 2 di 6

"nell'assemblea del 15/11 u.s. sono stati appaltati i lavori di riqualificazione delle facciate esterne del fabbricato, di cui all'articolo 1, commi 219 e 220, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 - bonus facciate -, con lo sconto in fattura da parte della ditta appaltatrice.

L'offerta della ditta è stata conforme al computo metrico redatto dal tecnico progettista, i cui prezzi sono stati ricavati dal prezzario del Capitolato delle Opere Pubbliche della Regione Campania.

L'assemblea del Condominio ha, però, sospeso l'esecutività della deliberazione in attesa dei chiarimenti e/o decreti attuativi da emanarsi a seguito della conversione del D.L. 157 del 11/11/2021 che, all'art. 1 lettera b), recita: all'articolo 121, dopo il comma 1-bis, è inserito il seguente: «1-ter. Per le spese relative agli interventi elencati nel comma 2, in caso di opzione di cui al comma 1: a) omissis; b) i tecnici abilitati



Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, la scrivente fornisce il proprio parere a rettifica di quello precedentemente reso con l'interpello n.914-1430/2021 del 07/12/2021.

QUESITO

L'istante, avv. Luca Mazzeola, n.q. di Amministratore p.t. del Condominio sito in Napoli alla via Gioacchino Toma n. 3, su espresso mandato dell'assemblea, riunitasi in data 15/11/2021, espone quanto segue:

Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale della Campania - Via Diaz n. 11 - CAP 80134 Napoli
Tel. 0814281581 - Fax 0650763535 - e-mail: dr.campania.cons@agenziaentrate.it

2 / 6

Pagina 2 di 6

"nell'assemblea del 15/11 u.s. sono stati appaltati i lavori di riqualificazione delle facciate esterne del fabbricato, di cui all'articolo 1, commi 219 e 220, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 - bonus facciate -, con lo sconto in fattura da parte della ditta appaltatrice.

L'offerta della ditta è stata conforme al computo metrico redatto dal tecnico progettista, i cui prezzi sono stati ricavati dal prezzario del Capitolato delle Opere Pubbliche della Regione Campania.

L'assemblea del Condominio ha, però, sospeso l'esecutività della delibera in attesa dei chiarimenti e/o decreti attuativi da emanarsi a seguito della conversione del D.L. 157 del 11/11/2021 che, all'art. 1 lettera b), recita: all'articolo 121, dopo il comma 1-bis, è inserito il seguente: «1-ter. Per le spese relative agli interventi elencati nel comma 2, in caso di opzione di cui al comma 1: a) omissis; b) i tecnici abilitati asseverano la congruità delle spese sostenute secondo le disposizioni dell'articolo 119, comma 13-bis.».

L'art. 119 comma 13-bis del D.L. convertito dalla Legge 17/07/2020 n. 77 recita: l'asseverazione, di cui al comma 13, lettere a) e b) del presente articolo, è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori sulla base delle condizioni e nei limiti di cui all'articolo 121.

Appaltando i lavori di riqualificazione delle facciate, usufruendo del bonus facciate con lo sconto in fattura da parte della ditta appaltatrice e pagando la somma pari al 10% dell'importo totale dei lavori entro il 31/12/2021, anche a seguito della risposta n. 903 - 521/2021 dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale della Liguria a seguito di interpello, il Condominio dovrebbe usufruire della detrazione pari al 90%.

Di qui, il presente quesito:

Premesso che l'asseverazione sulla congruità delle spese sostenute segue l'iter del

superbonus, ovvero a stati di avanzamento o a fine lavori, nel caso in cui lo stato di avanzamento sia vistato dopo il 31/12/2021, il Condominio usufruisce comunque della detrazione al 90% sull'importo totale dei lavori o soltanto sulle spese effettivamente sostenute e vistate per congruità al 31/12/2021?".

facciate con lo sconto in fattura da parte della ditta appaltatrice e pagando la somma pari al 10% dell'importo totale dei lavori entro il 31/12/2021, anche a seguito della risposta n. 903 - 521/2021 dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale della Liguria a seguito di interpello, il Condominio dovrebbe usufruire della detrazione pari al 90%.

Di qui, il presente quesito:

Premesso che l'asseverazione sulla congruità delle spese sostenute segue l'iter del

Interpello : 914 - 1549/2021

Pagina 3 di 6

superbonus, ovvero a stati di avanzamento o a fine lavori, nel caso in cui lo stato di avanzamento sia vistato dopo il 31/12/2021, il Condominio usufruisce comunque della detrazione al 90% sull'importo totale dei lavori o soltanto sulle spese effettivamente sostenute e vistate per congruità al 31/12/2021?".

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Non è stata prospettata alcuna soluzione

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

3 / 6

La presente risposta sostituisce la precedente notificata in data 07/12/2021, prot. 83448/2021, con interpello n. 914-1430/2021.

Al riguardo si rileva che 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 introdotta 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.

Le tipologie di interventi che danno diritto al bonus facciate, nonché la misura della detrazione spettante, sono individuate dai commi da 219 a 221 del citato articolo 1 della predetta legge di Bilancio 2020; il comma 222 stabilisce, inoltre, le modalità di

Interpello : 914 - 1549/2021

Pagina 4 di 6

fruizione della detrazione mentre, per le modalità applicative, il comma 223 rinvia al regolamento recante norme di attuazione e procedure di controllo di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio, di cui all'articolo 16-bis del testo unico delle imposte sui redditi approvato con il decreto del Presidente della Repubblica 23 dicembre 1986, n. 917 (di seguito TUIR). I chiarimenti in ordine all'applicazione di tale agevolazione

La presente risposta sostituisce la precedente notificata in data 07/12/2021, prot. 83448/2021, con interpello n. 914-1430/2021.

Al riguardo si rileva che 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 introdotta 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.

Le tipologie di interventi che danno diritto al bonus facciate, nonché la misura della detrazione spettante, sono individuate dai commi da 219 a 221 del citato articolo 1 della predetta legge di Bilancio 2020; il comma 222 stabilisce, inoltre, le modalità di

Interpello: 914 - 1549/2021

Pagina 4 di 6

fruizione della detrazione mentre, per le modalità applicative, il comma 223 rinvia al regolamento recante norme di attuazione e procedure di controllo di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio, di cui all'articolo 16-bis del testo unico delle imposte sui redditi approvato con il decreto del Presidente della Repubblica 23 dicembre 1986, n. 917 (di seguito TUIR). I chiarimenti in ordine all'applicazione di tale agevolazione sono stati forniti con la circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E, a cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

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.

Come precisato al par. 3 della citata circolare n. 2 del 2020, "Considerato che nel comma 219 viene utilizzata la locuzione *"spese documentate, sostenute nell'anno 2020"* (ndr 2021), 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:

a) 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;

b) 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

Interpello: 914 - 1549/2021

Pagina 5 di 6

dicembre 2020 - (ndr 31 dicembre 2021) indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti".

Come rilevato nella risposta n. 46 del 22 ottobre 2018 dell'Agenzia delle entrate, ai fini della determinazione del diritto alla fruizione del beneficio fiscale non bisogna considerare la data di inizio e neppure quella della fine dei lavori, ma solo quella del sostenimento della spesa mediante bonifico.

In buona sostanza, 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, a nulla rilevando che i condomini siano persone fisiche o giuridiche.

Con riguardo alla fruizione del bonus facciate al 90%, atteso che la norma in commento si applica attualmente alle spese documentate sostenute entro il 31 dicembre 2021, è pacifico ritenere che sia necessaria la sussistenza dei requisiti nel periodo di vigenza della norma e che gli interventi sulle parti comuni dell'edificio



della legge 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio, di cui all'articolo 16-bis del testo unico delle imposte sui redditi approvato con il decreto del Presidente della Repubblica 23 dicembre 1986, n. 917 (di seguito TUIR). I chiarimenti in ordine all'applicazione di tale agevolazione sono stati forniti con la circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E, a cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

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.

Come precisato al par. 3 della citata circolare n. 2 del 2020, "Considerato che nel comma 219 viene utilizzata la locuzione "spese documentate, sostenute nell'anno 2020" (n.d.r. 2021), 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:

a) 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;

b) 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

Interpello - 914 - 1549/2021

Pagina 5 di 6

dicembre 2020 - (n.d.r. 31 dicembre 2021) indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti".

Come rilevato nella risposta n. 46 del 22 ottobre 2018 dell'Agenzia delle entrate, ai fini della determinazione del diritto alla fruizione del beneficio fiscale non bisogna considerare la data di inizio e neppure quella della fine dei lavori, ma solo quella del sostenimento della spesa mediante bonifico.

In buona sostanza, 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, a nulla rilevando che i condomini siano persone fisiche o giuridiche.

Con riguardo alla fruizione del bonus facciate al 90%, atteso che la norma in commento si applica attualmente alle spese documentate sostenute entro il 31 dicembre 2021, è pacifico ritenere che sia necessaria la sussistenza dei requisiti nel periodo di vigenza della norma e che gli interventi sulle parti comuni dell'edificio siano già stati "almeno avviati" al 31 dicembre 2021, ancorché non ultimati.

Ciò premesso, si rileva che l'art. 1 del decreto legge n. 157 dell'11 novembre 2021, concernente "Misure urgenti per il contrasto alle frodi nel settore delle agevolazioni fiscali ed economiche", cui ha fatto seguito la circolare dell'Agenzia delle entrate n. 16 del 2021, ha integrato l'art. 121 del DL n. 34/2020, prevedendo che in caso di cessione del credito o sconto in fattura, per i bonus edilizi diversi dal Superbonus, tra cui il "bonus facciate", sia obbligatorio il visto di conformità, nonché l'asseverazione della congruità delle spese sostenute.

Tale interpretazione appare in linea con quanto precisato con la citata circolare n. 16, § 1.2.2, che così recita: *"Va, infine, chiarito che, per i Bonus diversi dal Superbonus, l'attestazione, richiesta per optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito, può essere rilasciata anche in assenza di uno stato di avanzamento lavori*

Interpello - 914 - 1549/2021

Pagina 6 di 6

di una dichiarazione di fine lavori, considerato che la normativa che li disciplina, a differenza di quella prevista per il Superbonus, non richiede tali adempimenti. Tuttavia, considerata la ratio del Decreto anti-frodi di prevenire comportamenti fraudolenti nell'utilizzo di tali Bonus e ritenuto che, con riferimento a queste agevolazioni fiscali, il sostenimento di una spesa trova una giustificazione economica soltanto in relazione ad una esecuzione, ancorché parziale, di lavori, la nuova

dicembre 2020 - (ndr 31 dicembre 2021) indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti.”.

Come rilevato nella risposta n. 46 del 22 ottobre 2018 dell'Agenzia delle entrate, ai fini della determinazione del diritto alla fruizione del beneficio fiscale non bisogna considerare la data di inizio e neppure quella della fine dei lavori, ma solo quella del sostenimento della spesa mediante bonifico.

In buona sostanza, 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, a nulla rilevando che i condomini siano persone fisiche o giuridiche.

Con riguardo alla fruizione del bonus facciate al 90%, atteso che la norma in commento si applica attualmente alle spese documentate sostenute entro il 31 dicembre 2021, è pacifico ritenere che sia necessaria la sussistenza dei requisiti nel periodo di vigenza della norma e che gli interventi sulle parti comuni dell'edificio siano già stati "almeno avviati" al 31 dicembre 2021, ancorché non ultimati.

Ciò premesso, si rileva che l'art. 1 del decreto legge n. 157 dell'11 novembre 2021, concernente "*Misure urgenti per il contrasto alle frodi nel settore delle agevolazioni fiscali ed economiche*", cui ha fatto seguito la circolare dell'Agenzia delle entrate n. 16 del 2021, ha integrato l'art. 121 del DL n. 34/2020, prevedendo che in caso di cessione del credito o sconto in fattura, per i bonus edilizi diversi dal Superbonus, tra cui il "bonus facciate", sia obbligatorio il visto di conformità, nonché l'asseverazione della congruità delle spese sostenute.

Tale interpretazione appare in linea con quanto precisato con la citata circolare n.16, § 1.2.2, che così recita: "*Va, infine, chiarito che, per i Bonus diversi dal Superbonus, l'attestazione, richiesta per optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito, può essere rilasciata anche in assenza di uno stato di avanzamento lavorio*

Interpello 914 - 1549 2021

Pagina 6 di 6

di una dichiarazione di fine lavori, considerato che la normativa che li disciplina, a differenza di quella prevista per il Superbonus, non richiede tali adempimenti. Tuttavia, considerata la ratio del Decreto anti-frodi di prevenire comportamenti fraudolenti nell'utilizzo di tali Bonus e ritenuto che, con riferimento a queste agevolazioni fiscali, il sostenimento di una spesa trova una giustificazione economica soltanto in relazione ad una esecuzione, ancorché parziale, di lavori, la nuova attestazione della congruità della spesa non può che riferirsi ad interventi che risultino almeno iniziati”.

Ciò posto, la scrivente è dell'avviso che i condomini possano beneficiare del c.d. bonus facciate per i costi complessivi sostenuti nel 2021 in relazione agli interventi di recupero delle facciate, avviati ancorché non terminati (cioè almeno iniziati al 31.12.2021) laddove 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.

II. DIRETTORE REGIONALE

Michele Garrubba

(firmato digitalmente)

Interpello 914 - 1549 2021

