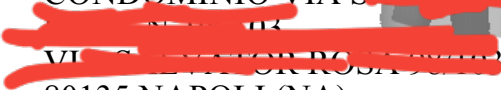


CONDOMINIO VIA S. 


80135 NAPOLI (NA)

carmen.padula@odcecnapoli.it

OGGETTO: Interpello n. 914-1325/2021

Articolo 11, comma 1, lett.a), legge 27 luglio 2000, n.212


CONDOMINIO VIA SALVATORE ROSA N. 98/103


Codice Fiscale 01224190631



Istanza presentata il 21/10/2021

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

QUESITO

Il Sig. re 

elettivamente domiciliato all'indirizzo pec *carmen.padula@odcecnapoli.it* in qualità di
Amministratore del Condominio  N° 98-103 sito in Napoli C.F.

, fa presente che la presente istanza di interpello ordinario viene
presentata in quanto il Condominio, sito in Napoli Via  in un

edificio di d'interesse storico artistico, vincolato dalla ex Legge 1 giugno 1939 n. 1089 giusto decreto ministeriale del 30.04.1993, intende procedere ai lavori di recupero delle facciate accedendo al Bonus Facciate 90% (previsto dalla L. 160 del 27/12 2019) per le facciate esterne, optando per lo sconto in fattura così come previsto dell'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 e delle disposizioni attuative del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, Prot. n. 283847/2020, per le spese relative ai suddetti interventi e che, stante la peculiarità dell'edificio e l'incertezza normativa, impongono all'istante di ottenere un parere dell'Agenzia delle Entrate in merito alla possibilità di beneficiare dell'agevolazione nel caso in cui gli interventi non si concludano nell'anno 2021 e si protraggano nell'anno 2022.

L'intervento è finalizzato al recupero delle facciate dell'edificio condominiale e pertanto sarà presentata la CILA in concomitanza all'inizio dei lavori previsto per fine ottobre/inizio novembre:

- l'immobile oggetto dell'intervento di ristrutturazione allo stato attuale è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli al foglio **[REDACTED]**;
- l'immobile è vincolato ai sensi della Legge 1° giugno 1939 n. 1089, giusto decreto ministeriale del 30.04.1993, e pertanto il 23/03/2021 con prot. N. 3714-A è stata richiesta alla Soprintendenza di Napoli l'Autorizzazione per l'esecuzione dei lavori e delle opere sulle facciate; l'Autorizzazione è stata ottenuta il 17/09/2021, con Prot. N. **[REDACTED]** troppo tardi quindi per finire i lavori entro il 31/12/2021.

- i lavori pertanto inizieranno alla fine del mese di ottobre 2021 e si protrarranno nel 2022;

- il Condominio sosterrà nell'anno 2021 le spese riferite alla quota del 10% (Bonus Facciate) del corrispettivo dovuto per i lavori di recupero delle Facciate effettuando con bonifico il pagamento della quota non detraibile ed

usufruendo per la restante parte dello sconto in fattura, anche se i lavori si protrarranno nell'anno 2022.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante, in considerazione dei chiarimenti forniti, facendo riferimento ai pagamenti effettuati nell'anno 2021 ed alla condizione che gli interventi oggetto dell'agevolazione siano effettivamente realizzati anche successivamente al 31.12.2021, è dell'avviso che il Condominio possa beneficiare del C.d. Bonus Facciate nella forma della cessione del credito mediante Sconto in Fattura in relazione ai lavori di recupero delle facciate non ancora terminati al 31/12/2021 laddove, in conformità al criterio di cassa, il pagamento da parte del Condominio all'impresa esecutrice venga effettuato per la quota del 10% del corrispettivo che residua dopo lo sconto in fattura per il Bonus Facciate. Alla luce di tutto quanto sopra premesso l'istante ritiene di dover adottare la seguente condotta:

I condomini fruiranno della suddetta agevolazione, nella forma della cessione mediante sconto in fattura a fronte dei pagamenti nell'anno 2021 della restante quota non detraibile, mediante bonifico anche se i lavori saranno terminati successivamente al 31.12.2021.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In merito al quesito posto, 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 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 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 lavoro 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, pertanto, dell'avviso che i condomini, (sia essi persone fisiche in regime di cassa che imprese in regime di competenza), 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 e dalla data in cui il singolo condomino abbia versato la rata condominiale - (cfr. risposta delle Direzione

Regionale della Liguria n. 903 - 521/2021).

Pertanto, in considerazione delle osservazioni formulate e dei chiarimenti forniti, si ritiene che possa farsi ricorso al 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.

IL DIRETTORE REGIONALE

Michele Garrubba

(firmato digitalmente)