

Risposta n. 162

OGGETTO: Superbonus- interventi realizzati da enti di gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica su immobili di proprietà di un consorzio di Comuni Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020 n.77.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'Istante rappresenta di essere un ente pubblico di servizio, non economico, ausiliario della Regione, dotato di autonomia organizzativa, patrimoniale, amministrativa e contabile, che attua e gestisce il patrimonio di edilizia sociale ed esercita le funzioni attribuite dalla legge regionale (...) - recante "Norme in materia di edilizia sociale" - con competenza estesa al rispettivo ambito territoriale.

L'Istante rappresenta, altresì, di avere il compito di mettere a disposizione alloggi economici per categorie svantaggiate, attraverso la riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e l'attuazione di interventi di edilizia convenzionata e agevolata.

L'Istante fa presente, al riguardo, che:

- svolge le attività tipiche degli ex Istituti Autonomi Case Popolari (IACP) in quanto, come risulta statuto, "esercita le funzioni e svolge le competenze attribuite alle

ATC (o agli ex Istituti Autonomi delle Case Popolari) dalla legislazione nazionale e regionale di settore nell'ambito territoriale definito dalla legge regionale o al di fuori di tale ambito ove previsto dalla normativa regionale;

- gestisce, tra l'altro, immobili, adibiti ad edilizia residenziale pubblica di proprietà di un consorzio di Comuni, sui quali intenderebbe eseguire interventi di efficientamento energetico e di miglioramento sismico. Tanto premesso, chiede se possa beneficiare del cd. *Superbonus* di cui all'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 nonché optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito ai sensi dell'articolo 121 del medesimo decreto legge n. 34 del 2020 con riferimento ad interventi realizzati su immobili di proprietà di un consorzio di Comuni adibiti ad edilizia residenziale pubblica e da esso gestiti.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene di poter beneficiare del *Superbonus* in quanto:

- ha funzioni e competenze proprie degli IACP comunque denominati;- un consorzio di Comuni è assimilabile ai "comuni" richiamati dalla norma essendo un ente derivato dalla aggregazione funzionale dei Comuni soci i quali, detenendo in via esclusiva le quote di partecipazione all'interno del consorzio stesso, sono di fatto i proprietari degli immobili del consorzio. Richiama, a tal fine, l'articolo 74 del TUIR che stabilisce l'applicazione del medesimo regime fiscale ai Comuni, alle unioni di Comuni ed ai consorzi tra enti locali.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020 n.77, ha introdotto nuove

disposizioni che disciplinano la detrazione delle spese sostenute a fronte di specifici interventi finalizzati alla efficienza energetica (ivi inclusa la installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (cd. *Superbonus*).

La detrazione, spettante nella misura del 110 per cento delle spese sostenute, è ripartita in 5 quote annuali di pari importo. Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd. *ecobonus*) nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (cd. *sismabonus*), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

Le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto del *Superbonus* sono indicati nei commi da 1 a 8 del citato articolo 119 del decreto Rilancio, mentre l'ambito soggettivo di applicazione del beneficio fiscale è delineato nei successivi commi 9 e 10.

L'articolo 121 del medesimo decreto Rilancio, inoltre, stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per interventi di riqualificazione energetica degli edifici, per taluni interventi di recupero del patrimonio edilizio (compresi quelli antisismici) di cui ai citati articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013, ivi inclusi quelli che accedono al *Superbonus* ai sensi del predetto articolo 119 del decreto Rilancio, nonché per gli interventi di installazione di impianti fotovoltaici e di installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (cd. sconto in fattura). In

alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà di successiva cessione.

Le modalità attuative delle disposizioni da ultime citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, sono state definite con i provvedimenti del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847 e 12 ottobre 2020, prot. n. 326047.

Da ultimo, l'articolo 1, comma 66, lettere a), d), ed f), della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021) ha modificato l'articolo 119 del decreto Rilancio, prevedendo che il *Superbonus* si applica alle spese sostenute dal 1° luglio 2020 fino al 30 giugno 2022 e, per gli interventi di risparmio energetico di cui ai commi da 1 a 3 del medesimo articolo 119, effettuati dagli istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing" su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, anche alle spese sostenute dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022.

Con riferimento alle spese sostenute dal 1° luglio 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo.

Il successivo comma 67, della citata legge n. 178 del 2020 ha previsto l'inserimento nell'articolo 121 del decreto Rilancio del comma 7-bis, ai sensi del quale le sopra richiamate disposizioni «*si applicano anche ai soggetti che sostengono, nell'anno 2022, spese per gli interventi individuati dall'articolo 119*». L'articolo 1, comma 74 della citata legge di bilancio 2021 prevede che l'efficacia delle sopra richiamate proroghe di cui «*ai commi da 66 a 72 resta subordinata alla definitiva approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea*».

Con riferimento alla applicazione del *Superbonus*, sono stati forniti, sia pure con riferimento alle disposizioni vigenti al 31 dicembre 2020, chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione 28 settembre 2020, n. 60/E e con la circolare 22 dicembre 2020, n. 30/E, cui si rinvia per ulteriori approfondimenti.

Tanto premesso, nel caso in esame, l'Istante rappresenta di svolgere le attività tipiche degli ex IACP e di gestire, tra l'altro, immobili, adibiti ad edilizia residenziale pubblica di proprietà di un consorzio di Comuni, per i quali intenderebbe eseguire interventi di efficientamento energetico e di miglioramento sismico.

In particolare, l'articolo 2 dello Statuto relativo alle "funzioni", richiamato dall'Istante, prevede che l'Istante "esercita le funzioni e svolge le competenze attribuite (...) (o agli ex Istituti Autonomi delle Case Popolari) dalla legislazione nazionale e regionale di settore nell'ambito territoriale definito o al di fuori di tale ambito ove previsto dalla normativa regionale".

L'articolo 3, del medesimo Statuto, stabilisce, inoltre, che l'Istante *"(...) concorre al soddisfacimento del fabbisogno abitativo proprio dell'ambito territoriale di competenza, in particolare dei cittadini che si trovano in condizione di debolezza sociale. 2. Per gli alloggi realizzati e gestiti, in relazione alla finalità di cui al comma 1, l'attività istituzionale (...) non può configurarsi di tipo commerciale, esauendosi nell'esercizio di funzioni dirette alla salvaguardia della coesione sociale e alla riduzione del disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione nel libero mercato. Diversamente, è da configurare con modalità commerciali l'attività realizzativa e di gestione degli immobili e dei locali con destinazione diversa dall'uso abitativo. 3. (...)persegue le sue finalità in via prioritaria mediante la riqualificazione e il recupero dell'esistente patrimonio di edilizia sociale adibito a residenza e dei relativi servizi, nonché mediante il suo incremento. 4. (...) provvede alla gestione del patrimonio proprio e, su delega, di altri soggetti pubblici e privati, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente"*.

Al riguardo, si fa presente quanto segue.

L'ambito soggettivo di applicazione del *Superbonus*, come in precedenza precisato, è delineato al comma 9 dell'articolo 119 del Decreto Rilancio, ai sensi del quale le disposizioni disciplinanti le tipologie di interventi ammessi e i requisiti tecnici richiesti si applicano alle spese sostenute, tra l'altro, dagli IACP, comunque denominati, per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

L'applicazione delle citate disposizioni normative presuppone, quindi, l'esistenza di due requisiti:

a) soggettivo, essendo le stesse riservate, tra l'altro, agli istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati;

b) oggettivo, riguardando interventi realizzati su immobili di proprietà dei predetti istituti autonomi ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

Nel caso in esame, con riferimento alla sussistenza del requisito soggettivo si fa presente che ai sensi dell'articolo 28, comma 2 della Legge Regionale (...) le Agenzie territoriali *"indicate nell'elenco ricognitivo di cui all'allegato B [tra i quali l'Istante], parte integrante e sostanziale alla presente legge, sono enti pubblici di servizio, non economici, ausiliari della Regione, dotati di autonomia organizzativa, patrimoniale, amministrativa, contabile, attuano e gestiscono il patrimonio di edilizia sociale ed esercitano le funzioni loro attribuite ai sensi della presente legge con competenza estesa al rispettivo ambito territoriale"*.

Pertanto, in base a quanto rappresentato e nel presupposto che l'Istante eserciti le attività tipiche degli ex IACP attribuite alle Agenzie territoriali, si ritiene che - fermo restando che la verifica dei profili soggettivi attiene all'applicazione della legislazione nazionale e regionale in materia di edilizia residenziale sociale presupponendo, dunque, un'indagine di natura extratributaria non esercitabile in sede di interpello - lo stesso possa rientrare tra i soggetti destinatari del *Superbonus*, ai sensi del citato

comma 9, lett. c) dell'articolo 119 del decreto Rilancio.

Va, inoltre, precisato che il *Superbonus* si applica con riferimento agli interventi realizzati esclusivamente su immobili adibiti ad "edilizia residenziale pubblica".

Si ritiene, infine, che l'Istante possa beneficiare dell'agevolazione in parola anche se gli interventi riguardano immobili, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, di proprietà di un consorzio di comuni. Ciò in quanto, trattandosi di una particolare forma associativa per la gestione di uno o più servizi nonchè per l'esercizio associato di funzioni tra i comuni costituenti il consorzio, non assume rilievo, ai fini dell'applicazione della norma agevolativa in commento, la circostanza che sia stato costituito un consorzio di Comuni.

Pertanto, nel caso in esame, atteso che, come riferito dall'Istante, il consorzio è costituito dai Comuni soci, proprietari degli immobili, che detengono in via esclusiva le quote di partecipazione all'interno del consorzio stesso, si ritiene che il *Superbonus* spetti anche con riferimento agli interventi agevolabili realizzati su immobili, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, di proprietà del predetto consorzio di Comuni.

In tal caso, l'Istante potrà, altresì esercitare, in alternativa alla fruizione diretta del *Superbonus*, l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante, ai sensi del citato articolo 121 del medesimo decreto Rilancio. Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto e non implica un giudizio in merito alla conformità degli interventi edilizi alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute nel rispetto della norma agevolativa, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)