

Risposta n. 628/2021

OGGETTO: Bonus facciate - fruizione per l'intero del Bonus da parte del condomino, per l'impegno assunto negli atti di compravendita -Articolo 1, commi da 219 a 224, della legge 27 dicembre 2019, n. 160

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

QUESITO

La Fondazione istante rappresenta che nel ... ha approvato un piano di dismissione del proprio patrimonio immobiliare che prevede per gli inquilini, titolari di contratto di locazione, la possibilità di acquistare la proprietà degli immobili con diritto di prelazione. In tale contesto, la Fondazione ha venduto diverse unità immobiliari in diversi edifici di cui era totalmente proprietaria, con conseguente costituzione di condomini ai sensi dell'articolo 1117 del codice civile, restando tuttavia proprietaria di alcune unità rimaste invendute (come nel caso in esame). Negli atti di compravendita, la Fondazione ha assunto espressamente l'impegno ad eseguire alcuni lavori sul complesso immobiliare e che tale impegno è stato accettato da tutti gli altri proprietari delle unità abitative.

In particolare, nei contratti di compravendita, per un verso le parti si danno reciprocamente atto che "*i suddetti lavori saranno eseguiti dalla Fondazione a propria*

cura e spese, ed in totale autonomia gestionale"; per altro verso la parte acquirente " *autorizza la parte venditrice ad accedere temporaneamente nel complesso immobiliare e qualora necessario nelle singole unità abitative per l'esecuzione dei predetti lavori impegnandosi altresì ad evitare interferenze durante lo svolgimento degli stessi*".

Con la documentazione integrativa, l'istante conferma che l'impegno all'esecuzione dei lavori, a propria cura e spese, risulta dal rogito di compravendita (e non da una formale delibera dell'assemblea di condominio) e che, ove la composizione del condominio è mutata nel tempo, detto impegno è stato rinnovato nei successivi atti di cessione delle unità abitative. Precisa, tra l'altro, che nei condomini in esame, essendo i condòmini sempre più di otto, si è proceduto regolarmente alla nomina dell'amministratore.

L'istante, nel presupposto che gli interventi in esame abbiano le caratteristiche oggettive per fruire del *bonus facciate* chiede, se possa:

1. in qualità di condomino, intestatario delle fatture e, dopo avere sostenuto integralmente le relative spese, fruire del *bonus facciate* per l'intero sulla base dell'impegno assunto negli atti di compravendita;
2. provvedere autonomamente e direttamente, in luogo dell'amministratore del condominio, agli adempimenti connessi alla fruizione dell'agevolazione.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene di potere fruire dell'agevolazione per l'intera spesa sostenuta, anche in mancanza di una apposita delibera condominiale di autorizzazione, in quanto l'impegno della Fondazione all'esecuzione dei lavori a propria cura e spese, è espressamente indicato ed accettato in ognuno degli atti di compravendita da tutti i condomini.

L'istante ritiene, inoltre, di poter svolgere, in luogo dell'amministratore, tutti gli

adempimenti connessi alla fruizione dell'agevolazione.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 1, commi da 219 a 224, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di bilancio 2020), come modificato dall'articolo 1, comma 59, della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021), prevede una detrazione del 90 per cento delle spese documentate sostenute negli 2020 e 2021 per interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B, ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (cd. *bonus facciate*).

Le tipologie di interventi che danno diritto al predetto *bonus*, nonché la misura della detrazione spettante, sono individuate dai commi da 219 a 221 del citato articolo 1 della 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 decreto del Presidente della Repubblica 23 dicembre 1986, n. 917 (TUIR).

Sotto il profilo oggettivo, la detrazione spetta, tra l'altro, a condizione che gli edifici oggetto degli interventi siano ubicati in zona A o B ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. Secondo quanto stabilito dall'articolo 2 del predetto decreto ministeriale n. 1444 del 1968, sono classificate « *zone territoriali omogenee* »:

A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5 per cento (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq».

Sotto il medesimo profilo, la norma prevede, inoltre, che, ai fini del *bonus facciate*:

- gli interventi devono essere finalizzati al «*recupero o restauro della facciata esterna devono essere realizzati esclusivamente sulle "strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi*»;

- «*Nell'ipotesi in cui i lavori di rifacimento della facciata, ove non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, gli interventi devono soddisfare i requisiti di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, (...), e, con riguardo ai valori di trasmittanza termica, i requisiti di cui alla tabella 2 dell'allegato B al decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008*».

I chiarimenti in ordine alla applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti con la circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E, a cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

La citata circolare ha chiarito che per la detrazione in esame, non è stabilito né un limite massimo di detrazione, né un limite massimo di spesa ammissibile. La detrazione, pertanto, spetta nella misura del 90 per cento calcolata sull'intera spesa sostenuta ed effettivamente rimasta a carico.

Sotto il profilo soggettivo, la medesima circolare ha chiarito che la detrazione riguarda tutti i contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello Stato, che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati, a prescindere dalla tipologia di reddito di cui essi siano titolari. A tale fine, i soggetti beneficiari devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo, al

momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio.

In particolare, rientrano nel campo soggettivo di applicazione del *bonus facciate*, le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, "*gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale, le società semplici, le associazioni tra professionisti e i soggetti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, enti, società di persone, società di capitali)*".

La citata circolare, richiamando il regolamento di cui al decreto interministeriale 18 febbraio 1998, n. 41, ha chiarito che i contribuenti che intendono avvalersi del *bonus facciate* sono tenuti, tra l'altro, a conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici "*copia della delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori, per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali, e tabella millesimale di ripartizione delle spese*".

Per quanto concerne la ripartizione delle spese condominiali sulle parti comuni, il criterio legale di ripartizione delle spese condominiali prescritto dall'art. 1123 del codice civile prevede che «*le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione*».

La circolare n. 24/E del 2020, sia pure con riferimento al *Superbonus*, ha chiarito altresì che il singolo condomino fruisce della detrazione per i lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici, in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile.

Al riguardo, la giurisprudenza (cfr. Cassazione civile, sezione II, ordinanza del 25 ottobre 2018, n. 27159; Cassazione sezione unite, sentenza del 9 agosto 2010, n. 18477) ha precisato che "*rivela invece natura contrattuale, e perciò impone il consenso unanime, la tabella da cui risulti espressamente che si sia inteso derogare al*

regime legale di ripartizione delle spese, ovvero approvare quella diversa convenzione, di cui articolo 1123 del codice, comma 1. La sostanza di una tale diversa convenzione è, pertanto, quella di una dichiarazione negoziale, espressione di autonomia privata, con cui i condomini programmano che la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio sia determinata in modo difforme da quanto previsto nell'art. 1118 c.c. e art. 68 disp. att. c.c.".

Nel caso di specie, l'istante, in qualità di condomino, intende fruire del *bonus facciate* per l'intera spesa relativa ai lavori condominiali che si è impegnato a sostenere in esecuzione di quanto espressamente indicato ed accettato negli atti di compravendita con tutti gli altri condomini.

Al riguardo, si ritiene che, ai fini della applicazione dell'agevolazione in esame, si possa considerare rispettata la previsione di cui al citato articolo 1123 del codice civile, avendo tutti i condomini, attraverso gli atti di compravendita, acconsentito all'esecuzione dei lavori a spese dell'istante.

Ciò, anche in mancanza di una deliberazione assunta dall'assemblea di condominio, in quanto l'atto pubblico di compravendita quale "*dichiarazione negoziale, espressione di autonomia privata*" (cfr. pronuncia citata) può validamente rappresentare la convenzione di cui al citato articolo 1123 del codice civile, garantendo l'unanimità in merito all'esecuzione dei lavori e al sostenimento della spesa da parte di un solo condomino.

Pertanto, l'istante nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla norma agevolativa in esame, aspetto non oggetto della presente istanza di interpello, potrà fruire della detrazione per il totale delle spese sostenute, a condizione che l'impegno della Fondazione ad eseguire i lavori "*a propria cura e spese*" ed "*in totale autonomia gestionale*" risulti dal rogito notarile e sia stato accettato ed autorizzato da tutti gli altri proprietari delle unità immobiliari dell'edificio.

Con riguardo al quesito n. 2, la citata circolare n. 2/E del 2020, ha chiarito, per gli interventi effettuati sulle parti comuni di un condominio, che gli adempimenti

necessari ai fini della fruizione del *bonus facciate* possono essere effettuati da uno dei condomini "*a ciò delegato*" o dall'amministratore del condominio. Pertanto, l'istante potrà provvedere agli adempimenti connessi alla fruizione dell'agevolazione, a condizione che lo stesso sia stato "*a ciò delegato*".

Rimane fermo che, in ogni caso, è necessario che i detti adempimenti prescritti dalla normativa citata siano posti in essere in nome e per conto del condominio, e che le fatture siano intestate al condominio trattandosi, comunque, di interventi effettuati su parti comuni dell'edificio.

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 che verranno realizzati alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria.

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)