

Risposta n. 550/2022

OGGETTO: Articolo 16 comma 1-quater decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 e articolo 1, commi da 219 a 224, della legge 27 dicembre 2019, n. 160. Bonus edilizi e soggetto non residente.

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

QUESITO

La società di diritto estero interpellante, di seguito istante, rappresenta di essere proprietaria di un immobile unifamiliare di categoria catastale A/8, sito nel comune di [...].

L'istante precisa che detto immobile non è attualmente locato e di non essere titolare di alcun reddito prodotto in Italia, con la sola eccezione del reddito fondiario derivante dal possesso dell'immobile.

L'istante vorrebbe eseguire interventi di consolidamento strutturale e di messa in sicurezza statica del predetto immobile, nonché di recupero delle facciate esterne, dal momento che *«[...] l'immobile è ubicato in zona urbana compatibile con il riconoscimento delle tipologie di agevolazioni di seguito rappresentate»*.

In seguito a specifica richiesta, l'istante ha prodotto la documentazione integrativa acquisita con R.U. n. 305983 del 28.7.2022, con cui ha precisato che *«svolge attività di holding non assimilabile ad un fondo immobiliare»* e che, nella sua

veste di società anonima, è assoggettata all'imposta sulle persone giuridiche prevista in Stato Estero. Inoltre, ha specificato che l'abitazione in argomento è utilizzata come « *casa vacanze dal beneficiario economico della società*» e che l'edificio sarà consolidato intervenendo sulle fondamenta, con la costruzione di supporti in cemento e l'apposizione di tiranti, nonché rifacendo il tetto. È prevista, inoltre, la sostituzione degli infissi.

Ciò premesso, l'istante domanda se risulta possibile accedere:

a) al beneficio Sismabonus per gli interventi antisismici che comportino il consolidamento strutturale e la messa in sicurezza statica dell'edificio, sempreché ne derivi una riduzione del rischio sismico di due classi;

b) alle agevolazioni "Bonus facciate" 60% per gli interventi di restauro delle facciate esterne.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante, in sintesi, ritiene di potere usufruire del c.d. Sismabonus, che riconosce una detrazione pari all'80% per le spese - non superiori a 96.000 euro - sostenute entro il 31 dicembre 2024, giusto il disposto di cui all'articolo 16 comma 1-*quater* del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, non rilevando preclusioni nei confronti dei soggetti esteri, non persona fisica.

Inoltre, ritiene di potere usufruire anche del c.d. "*Bonus facciate al 60%*" beneficio introdotto dall'articolo 1 della legge 27 dicembre 2019 n. 160, e in seguito prorogato al 31 dicembre 2022 dall'articolo 1, comma 39, della legge 30 dicembre 2021, fermo il divieto di fruire di entrambe le agevolazioni ove le spese siano comuni ad entrambi gli interventi.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminarmente si evidenzia che il presente parere viene reso sulla base degli elementi illustrati nell'istanza di interpello e nella successiva integrazione, assunti acriticamente nel presupposto della loro veridicità, e prescinde dalla valutazione della sussistenza degli ulteriori requisiti per la fruizione delle agevolazioni invocate, su cui resta impregiudicato il potere di controllo da parte dell'amministrazione finanziaria.

Sempre preliminarmente si rappresenta che il parere di seguito riportato è fornito nel presupposto che, come ha espressamente dichiarato, l'istante non sia assimilabile ad un fondo (elemento fattuale la cui valutazione esula dalle competenze esercitabili in sede di interpello).

Con il quesito contenuto nell'istanza la società interpellante, che dichiara di essere un soggetto non residente, chiede se può accedere alle detrazioni per i seguenti bonus edilizi (sussistendone tutti i requisiti di legge):

- a) articolo 16, comma 1-*quater* del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 (cd. sismabonus rafforzato);
- b) articolo 1, commi da 219 a 224, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (cd. bonus facciate).

Con riferimento alla possibilità di accedere all'agevolazione per gli interventi di consolidamento sismico, giova ricordare che l'articolo 16, comma 1-*quater* del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 prevede che «*Qualora dalla realizzazione degli interventi di cui ai commi 1-bis e 1-ter derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore, la detrazione dall'imposta spetta nella misura del 70 per cento della spesa sostenuta. Ove dall'intervento derivi il passaggio a due classi di rischio inferiori, la detrazione spetta nella misura dell'80 per cento. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, da adottare entro il 28 febbraio 2017, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici, sono stabilite le linee guida per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia*

degli interventi effettuati.».

In sintesi, per usufruire della detrazione dell'80% delle spese sostenute entro il 2024 il contribuente deve dimostrare - sulla base delle modalità prescritte dal DM n. 58 del 2017 cui rinvia la norma agevolativa declinata - che grazie all'intervento edilizio il rischio sismico dell'edificio si è ridotto di due classi.

Ai soggetti fiscalmente non residenti, infatti, sono applicabili i chiarimenti contenuti nella circolare n. 24/E del 2020 - ancorché riferita al c.d. *Superbonus* - con il quale l'Agenzia delle entrate ha osservato che «[...] tutti i contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello Stato che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati» possono accedere al "bonus", dal momento che tale beneficio risulta destinato alle «*le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni*».

Con il citato documento di prassi è stato precisato, inoltre, che in quanto il beneficio consiste in una detrazione dall'imposta lorda, in linea di principio, dovrebbero restarne esclusi i soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva e quelli che non possono fruire della detrazione poiché la relativa imposta lorda risulta assorbita da altre detrazioni o non risulti dovuta (si pensi, ad esempio, ai soggetti che rientrano nella cd. *no tax area*). Tali soggetti, tuttavia, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione possono optare, ai sensi del citato articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (cd. *decreto Rilancio*), per una delle modalità alternative di utilizzo ivi previste.

Detta disposizione prevede, in particolare, che «*I soggetti che sostengono, negli anni 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024 (1) spese per gli interventi elencati al comma 2 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente:*

a) per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso [...];

b) per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare ad altri soggetti

[...];

In deroga all'articolo 14, commi 2-ter, 2-sexies e 3.1, e all'articolo 16, commi 1-quinquies, terzo, quarto e quinto periodo, e 1-septies, secondo e terzo periodo, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, le disposizioni contenute nel presente articolo si applicano per le spese relative agli interventi di:

a) [...]

b) [...]

c) *adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e di cui al comma 4 dell'articolo 119; [...]*».

Con la risoluzione n. 78/E del 15 dicembre 2020, inoltre, è stato ribadito che l'accesso al Superbonus non è precluso al contribuente residente all'estero che risulti proprietario di unità immobiliari in Italia, laddove egli risulti titolare del reddito fondiario relativo all'immobile, a condizione che sussistano tutti i requisiti e le condizioni normativamente previste.

Con la risoluzione n. 34/E del 2020, in tema di sisma bonus, è stato precisato che, in base a quanto disposto dell'articolo 16, comma 1-*bis* e ss., del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, fruiscono di quest'ultima detrazione, tra gli altri, i titolari di reddito d'impresa che sostengono le spese per gli interventi antisismici su «*costruzioni adibite ... ad attività produttive*».

Con il medesimo documento di prassi è stato ribadito - come già detto con la risoluzione n. 22/E del 12 marzo 2018 - che la norma in commento non pone alcun ulteriore vincolo di natura soggettiva od oggettiva al riconoscimento del beneficio, confermando la spettanza di tale detrazione per i titolari di reddito d'impresa che effettuano gli interventi su immobili da essi posseduti o detenuti, a prescindere dalla qualificazione di detti immobili come "strumentali", "beni merce" o "patrimoniali".

Con riferimento al c.d. *bonus facciate*, si osserva che 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), disciplina la detrazione dall'imposta lorda 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 (detrazione ridotta al 60% per le spese sostenute nel 2022, per effetto delle modifiche di cui all'articolo 1, comma 39, della legge 30 dicembre 2021, n. 234).

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'art. 16-*bis* del decreto del Presidente della Repubblica 23 dicembre 1986, n. 917 (TUIR).

Con la circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E (a cui si rinvia per gli ulteriori chiarimenti) è stato spiegato che per quanto riguarda l'ambito soggettivo di applicazione dell'agevolazione in esame, tenuto conto del tenore letterale della norma che non fa riferimento a specifiche categorie di contribuenti, la 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.

Alla luce di quanto sopra, atteso che tra i destinatari dei bonus edilizi sopra descritti (sisma bonus rafforzato e bonus facciate) sono individuati i soggetti che producono reddito d'impresa, la fruizione riguarda tutti i contribuenti che producono reddito d'impresa residenti e non residenti nel territorio dello Stato che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati (nel rispetto di requisiti e limiti imposti dalle singole disposizioni che regolano i bonus edilizi).

Resta fermo che, trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, anche le detrazioni qui in commento non possono essere utilizzate:

- dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva ovvero che non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta (come nel caso dei soggetti che rientrano nella cd. no *tax area*). Tali soggetti, tuttavia, possono optare, ai sensi del citato articolo 121 del decreto Rilancio, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, delle modalità alternative di utilizzo ivi previste;

- dai soggetti che non possiedono redditi imponibili i quali non possono esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito.

Dette conclusioni, peraltro, sono in linea con quanto rappresentato nelle seguenti guide dell'Agenzia delle entrate:

- https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Sisma+bonus+le+detrazioni+per+gli+interventi+antisismici_Guida_Sisma_Bonus.pdf/ee5ec719-05ae-0584-897e-f60d34060498 ;

- https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Guida_Bonus_Facciate%2020210730.pdf/b6adbc6b-b57e-0fb8-7d90-99f18e14bd2e.

Nel caso di specie, in conclusione, l'Istante se proprietario di unità immobiliari in Italia, è titolare del relativo reddito fondiario e, pertanto, allo stesso non è precluso in linea di principio l'accesso al sisma bonus rafforzato e al bonus facciate, ferma restando la presenza dei requisiti e delle condizioni normativamente previste.

**Firma su delega della Direttrice centrale
Danila D' Eramo**

IL CAPO SETTORE

(firmato digitalmente)