

Risposta n. 499/2021

OGGETTO: Bonus facciate - Spese per il rifacimento della facciata sostenute da un unico condomino - articolo 1, commi da 219 a 223, della legge 27 dicembre 2019, n. 160.

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

QUESITO

L'*Istante* rappresenta di essere comproprietario, insieme alla moglie, di un appartamento sito in un mini condominio composto in totale da tre unità immobiliari. L'edificio è in possesso di tutti i requisiti necessari per accedere ai benefici previsti dalla legge del 27 dicembre 2019, n. 160 (*Bonus facciate*).

L'*Istante* vorrebbe eseguire i lavori di rifacimento della facciata dello stabile con il consenso unanime di tutti i condomini, accollandosi interamente, insieme alla moglie, le spese previste per l'intervento.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene che possa sostenere interamente le spese previste per il rifacimento delle facciate e beneficiare, quindi, dell'agevolazione fiscale, adottando

una delibera condominiale all'unanimità che preveda l'autorizzazione ai lavori e il sostenimento della spesa solo in capo ad alcuni condomini.

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 per la ristrutturazione delle facciate esterne degli edifici (cd. *Bonus facciate*).

In particolare, tale detrazione spetta in relazione alle «*spese documentate, sostenute negli anni 2020 e 2021, relative agli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, 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*».

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).

I chiarimenti in ordine alla applicazione di tale agevolazione, prima dell'entrata in vigore della legge di bilancio 2021, sono stati forniti con la circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E, a cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

La predetta 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.

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni di un condominio si fa presente che, in applicazione del criterio legale di ripartizione delle spese condominiali previsto dall'articolo 1123 del codice civile, *«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.»*.

A tal riguardo si osserva che è possibile avvalersi delle detrazioni fiscali previste dalla norma agevolativa in commento utilizzando un criterio diverso da quello legale di ripartizione delle spese condominiali prescritto dal citato articolo 1123 del codice civile. Ciò a condizione che, in conformità al medesimo articolo 1123 del codice civile, l'assemblea dei condomini autorizzi l'esecuzione dei lavori e all'unanimità acconsenta al sostenimento delle relative spese da parte dell'*Istante* interessato agli interventi medesimi

Le indicazioni sopra riportate sono valide anche nell'ipotesi del cd. condominio minimo ovvero di edificio composto da un numero non superiore a otto condomini, per il quale risultano comunque applicabili le norme civilistiche sul condominio, fatta eccezione degli articoli 1129 e 1138 del c.c. che disciplinano, rispettivamente, la nomina dell'amministratore (nonché l'obbligo da parte di quest'ultimo di apertura di un apposito conto corrente intestato al condominio) e il regolamento di condominio (necessario in caso di più di dieci condomini). Al fine di beneficiare del bonus facciate per i lavori realizzati sulle parti comuni, i condomini che, non avendone l'obbligo, non abbiano nominato un amministratore non sono tenuti a richiedere il codice fiscale. In tali casi, ai fini della fruizione del beneficio, può essere utilizzato il codice fiscale del condomino che ha effettuato i connessi adempimenti. Il contribuente è comunque

tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio

Con specifico riferimento al caso di specie, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla norma agevolativa in esame, aspetto non oggetto della presente istanza di interpello, l'*Istante* può sostenere interamente le spese previste per il rifacimento delle facciate e beneficiare, quindi, dell'agevolazione fiscale, adottando una delibera condominiale all'unanimità che preveda l'autorizzazione ai lavori e il sostenimento della spesa solo in capo allo stesso.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi 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)