

**Risposta n. 294**

**OGGETTO:** Bonus facciate - Spese sostenute dai condomini astrattamente riconducibili a due fattispecie agevolabili (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**

Il Condominio istante, nella persona dell'amministratore *pro tempore* rappresenta che nel predetto Condominio sono stati deliberati lavori per il restauro di tutte le facciate con installazione dell'isolamento a cappotto.

Alcuni condomini hanno intenzione di fruire del cd. "bonus facciate" mentre altri, per i medesimi interventi, del cd. "eco bonus" con la possibilità di cedere il credito corrispondente alla detrazione spettante.

Si chiede, pertanto, se sul medesimo intervento i condomini possano fruire di due differenti agevolazioni.

**SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'istante ritiene che una parte dei condomini possano fruire del bonus facciate e i

restanti per l'eco bonus a condizione che le agevolazioni non si sommino tra loro, ma vengano tenute distinte.

### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

L'articolo 1, commi da 219 a 223 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di bilancio 2020), disciplina una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento delle spese documentate sostenute nell'anno 2020 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 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 decreto del Presidente della Repubblica 23 dicembre 1986, n. 917 (TUIR).

Non essendo previsti, a differenza delle agevolazioni già presenti in materia, limiti massimi di spesa la detrazione, da ripartire in dieci quote annuali costanti di pari importo da detrarre nell'anno di sostenimento e in quelli successivi, può essere calcolata sull'intero ammontare dei costi sostenuti.

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

In particolare, il paragrafo 6 della suindicata circolare dedicato alla cumulabilità tra le agevolazioni in materia edilizia precisa che ai sensi del comma 221 sono ammessi al bonus facciate esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della

facciata, su balconi o su ornamenti e fregi, mentre per gli interventi diversi da quelli appena menzionati restano applicabili le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia edilizia e di riqualificazione energetica. Si tratta, in particolare, delle detrazioni spettanti per interventi di riqualificazione energetica degli edifici e di recupero del patrimonio edilizio, attualmente disciplinate rispettivamente dall'articolo 14 e dall'articolo 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.

In considerazione della possibile sovrapposizione degli ambiti oggettivi previsti dalle normative richiamate, il contribuente potrà avvalersi, per le medesime spese, di una sola delle predette agevolazioni, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione alla stessa.

In altri termini, qualora si attuino interventi caratterizzati da requisiti tecnici che consentano di ricondurli astrattamente a due diverse fattispecie agevolabili il contribuente potrà applicare una sola agevolazione rispettando gli adempimenti previsti.

Pertanto, in merito al quesito posto dall'istante si ritiene che ogni condomino, per la parte di spesa a lui imputabile, può decidere se fruire del bonus facciate o della detrazione prevista per gli interventi di efficienza energetica prevista dall'art. 14 del citato decreto legge n. 63 del 2013, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri condomini. Ciò a condizione, tuttavia, che gli interventi rispettino i relativi requisiti richiesti e che siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna agevolazione.

Nella comunicazione finalizzata all'elaborazione della dichiarazione precompilata l'amministratore di condominio dovrà indicare due distinte tipologie di interventi e, per ciascuno di questi, dovrà indicare le spese sostenute, i dati delle unità immobiliari interessate, i dati relativi ai condòmini a cui sono attribuite le spese per ciascun tipo di intervento, con le relative quote di spesa, specificando quali condòmini hanno esercitato l'opzione per la cessione del credito.

Si segnala, inoltre, che - se come rappresentato nell'istanza, la scelta di alcuni

condomini di fruire della detrazione prevista per interventi di efficienza è funzionale alla possibilità, prevista per tali interventi, di poter cedere il credito corrispondente alla detrazione spettante - l'articolo 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020 n.77, stabilisce, tra l'altro, che i soggetti che sostengono spese per interventi di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui al citato articolo 1, commi 219 e 220, della legge n. 160 del 2019 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 dovuto, 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.

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, per questi ultimi di successiva cessione.

Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del predetto decreto, sono definite le modalità attuative delle disposizioni da ultimo 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.

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.

**IL DIRETTORE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**