



# Consorzio Omega

Operatori Multiservizi e Gestori Ambientali

## **SUPERBONUS 110%**

GUIDA OPERATIVA

**ENTI GIURIDICI BENEFICIARI SUPERBONUS**

Sede Legale  
Sede operativa

Piazza S. Mauro, 31  
Via De Nicola, 25

84014 Nocera Inferiore (SA)  
84010 San Valentino Torio (SA)

I soggetti, aventi natura giuridica, che possono accedere (senza limiti diversi da quelli tecnici validi per tutti) al sistema “superbonus 110%” sono rappresentati dagli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, costituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di “in house providing”.

In particolare, la detrazione spetta per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

Per detti istituti il termine ultimo per l’esecuzione dei lavori (ordinariamente previsti al 31.12.2021) è prorogato al 30 Giugno 2022 e tale termine ultimo (30.06.2022) vale anche per i CONDOMINI in cui la prevalenza della proprietà dell’immobile (da calcolare in base alla ripartizione millesimale) sia riferibile ai predetti istituti o enti.

Si è posto, e si pone, il problema degli “alloggi ERP” (quindi simili per natura e caratteristiche giuridiche a quelli detenuti/posseduti dagli IACP) detenuti e gestiti dai Comuni.

Detti alloggi, apparentemente, sembrerebbero esclusi dalla possibilità di utilizzare il “Superbonus 110%” (ed anche le ulteriori e diverse agevolazioni simili ma con limiti massimi di detrazione diversi) direttamente.

Essendo detti immobili, però e quasi sempre, locati a “soggetti terzi” il superbonus potrebbe essere richiesto ed utilizzato, con il consenso del proprietario (Comune), dai singoli soggetti che detengono l’immobile (anche se in regime di locazione) ovvero dal condominio con le stesse regole degli altri immobili cd. “privatistici”.

Nella sostanza appare conforme alla norma di riferimento l’adozione del “superbonus 110%” deliberato dal condominio (costituito secondo le regole del codice civile) costituito dai soggetti che detengono l’immobile, ognuno dei quali ha il consenso del proprietario (Comune).

Gli Enti Locali, peraltro, sono esclusi anche dal “Bonus Facciata” in quanto soggetti non “imponibili ai fini IRES”.

Tanto è stato chiarito dall’Agenzia delle Entrate con Risposta ad interpello n. 397 del 23.09.2020 in appendice.

**AGENZIA DELLE ENTRATE**  
**RISPOSTA AD INTERPELLO N. 397 del 23.09.2020**

OGGETTO: Accesso da parte di un Comune all'agevolazione prevista dall'articolo 1, commi da 219 a 223 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (c.d. bonus facciate), previa trasformazione della detrazione di imposta in credito di imposta compensabile mediante il modello F24 oppure cedibile a terzi

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

**QUESITO**

Il Comune istante, proprietario dell'edificio adibito a sede istituzionale e a uffici dell'ente, intende realizzare interventi di restauro della facciata esterna dell'edificio, per i quali è prevista la detrazione, nella misura del 90 per cento delle spese sostenute, ai sensi dell'articolo 1, commi 219 e seguenti, della legge n. 160 del 2019 (c.d. "bonus facciate").

Il Comune chiede se l'agevolazione si applichi:

- a tutte le tipologie di edifici, compresi gli edifici destinati a attività istituzionali dell'ente pubblico;
- a tutte le tipologie di contribuenti, anche se non soggetti all'imposta sul reddito, ivi compresi gli enti pubblici territoriali esenti dal pagamento dell'IRES, ai sensi dell'articolo 74 del d.P.R. n. 917 del 1986;
  - se gli enti pubblici territoriali, esenti dal pagamento dell'IRES, possano beneficiare, come previsto dall'articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 19 maggio 2020, della trasformazione della detrazione di imposta prevista per il bonus facciate in credito di imposta, compensabile mediante il modello F24 per il pagamento di tributi vari e di contributi previdenziali, oppure cedibile a terzi.

**SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'istante ritiene di poter beneficiare della detrazione d'imposta di cui al citato articolo 1, commi da 219 a 224, della legge n. 160 del 2019, ai sensi dell'articolo 121 del decreto legge n. 34 del 2020, previa trasformazione della stessa in credito di imposta e successiva compensazione mediante modello F24 ovvero mediante cessione a terzi, compresi gli istituti di credito, limitatamente ai lavori realizzati e alle spese sostenute entro il 31 dicembre 2020.

**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 ( di seguito "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). 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.

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.

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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>».

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» e devono essere realizzati esclusivamente sulle «strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi».

Sotto il profilo soggettivo - tenuto conto del tenore letterale del citato comma 219, che introduce la detrazione ai fini dell'imposta lorda a favore dei contribuenti che sostengono spese per la realizzazione degli interventi ivi previsti, senza porre ulteriori condizioni - 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.

In linea generale, trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, il bonus facciate non spetta ai soggetti che non possiedono redditi imponibili.

Pertanto, non spetta agli enti pubblici territoriali esenti dal pagamento dell'IRES, ai sensi dell'articolo 74 del TUIR.

Tali soggetti non possono neanche esercitare l'opzione prevista dall'articolo 121 del decreto legge n. 34 del 19 maggio 2020 (convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77), che consente, alternativamente, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, di ottenere un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta o di cedere un credito d'imposta di pari ammontare, con facoltà di successiva

cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.