

CONDOMINIO VIA  
GIOACCHINO TOMA N.3 -  
NAPOLI  
VIA GIOACCHINO TOMA 3  
80127 NAPOLI (NA)

lucamazarella@avvocatinapoli.legalmail.it

**OGGETTO: Interpello n. 914-1430/2021**  
**Articolo 11, comma 1, lett.a), legge 27 luglio 2000, n.212**  
**CONDOMINIO VIA GIOACCHINO TOMA N.3 - NAPOLI**  
**Codice Fiscale 80161140639**  
**Istanza presentata il 16/11/2021**

Con l'interpello specificato in oggetto e' stato esposto il seguente

#### QUESITO

L'istante, avv. Luca Mazzarella, n.q. di Amministratore p.t. del Condominio sito in Napoli alla via Gioacchino Toma n. 3, su espresso mandato dell'assemblea, riunitasi in data 15/11/2021, espone quanto segue:

"nell'assemblea del 15/11 u.s. sono stati appaltati i lavori di riqualificazione delle facciate esterne del fabbricato, di cui all'articolo 1, commi 219 e 220, della legge 27

dicembre 2019, n. 160 - bonus facciate -, con lo sconto in fattura da parte della ditta appaltatrice.

L'offerta della ditta è stata conforme al computo metrico redatto dal tecnico progettista, i cui prezzi sono stati ricavati dal prezzario del Capitolato delle Opere Pubbliche della Regione Campania.

L'assemblea del Condominio ha, però, sospeso l'esecutività della delibera in attesa dei chiarimenti e/o decreti attuativi da emanarsi a seguito della conversione del D.L. 157 del 11/11/2021 che, all'art. 1 lettera b), recita: all'articolo 121, dopo il comma 1-bis, è inserito il seguente: «1-ter. Per le spese relative agli interventi elencati nel comma 2, in caso di opzione di cui al comma 1: a) omissis; b) i tecnici abilitati asseverano la congruità delle spese sostenute secondo le disposizioni dell'articolo 119, comma 13-bis.».

L'art. 119 comma 13-bis del D.L. convertito dalla Legge 17/07/2020 n. 77 recita: l'asseverazione, di cui al comma 13, lettere a) e b) del presente articolo, è rilasciata al

comma 2, in caso di opzione di cui al comma 1: a) omissis; b) i tecnici abilitati asseverano la congruità delle spese sostenute secondo le disposizioni dell'articolo 119, comma 13-bis.».

L'art. 119 comma 13-bis del D.L. convertito dalla Legge 17/07/2020 n. 77 recita: l'asseverazione, di cui al comma 13, lettere a) e b) del presente articolo, è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori sulla base delle condizioni e nei limiti di cui all'articolo 121.

Appaltando i lavori di riqualificazione delle facciate, usufruendo del bonus facciate con lo sconto in fattura da parte della ditta appaltatrice e pagando la somma pari al 10% dell'importo totale dei lavori entro il 31/12/2021, anche a seguito della risposta n. 903 - 521/2021 dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale della Liguria a seguito di interpello, il Condominio dovrebbe usufruire della detrazione pari al 90%.

Di qui, il presente quesito:

Premesso che l'asseverazione sulla congruità delle spese sostenute segue l'iter del superbonus, ovvero a stati di avanzamento o a fine lavori, nel caso in cui lo stato di avanzamento sia vistato dopo il 31/12/2021, il Condominio usufruisce comunque

Interpello - 914 - 1430/2021

Pagina 3 di 9

della detrazione al 90% sull'importo totale dei lavori o soltanto sulle spese effettivamente sostenute e vistate per congruità al 31/12/2021?".

#### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

Non è stata prospettata alcuna soluzione

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

I commi da 219 a 223 dell'art. 1 della legge n. 160 del 27.12.2019 (legge di Bilancio per il 2020) disciplinano il c.d. 'bonus facciate', un'agevolazione fiscale introdotto dalla predetta legge allo scopo di incentivare gli interventi di recupero o di restauro delle facciate degli edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del D.M. n. 1444 del 2.4.1968 o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

Il predetto beneficio, che, a seguito delle modifiche introdotte dal comma 59 dell'art. 1 della legge n. 178 del 30.12.2020 (Legge di bilancio per il 2021), spetta in relazione alle spese sostenute per i citati interventi negli anni 2020 e 2021, è costituito da una detrazione dall'imposta lorda pari al 90% di dette spese.

Per quanto riguarda l'ambito soggettivo di applicazione del 'bonus' in esame, si osserva che, tenuto conto del tenore letterale della norma, che non fa riferimento a specifiche categorie di contribuenti, la citata detrazione è rivolta a tutti i soggetti che

osserva che, tenuto conto del tenore letterale della norma, che non fa riferimento a specifiche categorie di contribuenti, la citata 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.

Per ciò che concerne il profilo oggettivo dell'agevolazione, si evidenzia che gli interventi ammessi al 'bonus facciate' devono riguardare l'involucro esterno visibile

Interpello : 914 - 1430/2021

Pagina 4 di 9

dell'edificio, vale a dire sia la parte anteriore, frontale e principale, sia gli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno), restando, di converso, esclusi quelli effettuati sulle facciate interne dell'edificio, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

Come precisato al par. 3 della Circolare n. 2 del 14.2.2020, "Considerato che nel comma 219 viene utilizzata la locuzione "*spese documentate, sostenute nell'anno 2020*" (ndr 2021), "*senza altre condizioni volte a circoscrivere l'applicazione del "bonus facciate* alla data di avvio degli interventi, ai fini dell'imputazione delle spese stesse occorre fare riferimento:

i. per le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, e per gli enti non commerciali, al criterio di cassa e, quindi, alla data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono. Ad esempio, un intervento ammissibile iniziato a luglio 2019, con pagamenti effettuati sia nel 2019 che nel 2020, consentirà la fruizione del "bonus facciate" solo con riferimento alle spese sostenute nel 2020;

ii. per le imprese individuali, per le società e per gli enti commerciali, al criterio di competenza e, quindi, alle spese da imputare al periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2020, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti."

Ciò premesso, si evidenzia che, ai sensi del combinato disposto del comma 1 dell'art. 121 del D.L. n. 34/2020 e della lettera d) del comma 2 del medesimo art. 121, anche i soggetti, come il condominio, che sostengono nel corso del 2020 e del 2021, spese per interventi di recupero o restauro delle facciate, possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, tra l'altro, "per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da

Interpello : 914 - 1430/2021

Pagina 5 di 9

questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari".

Ai sensi del comma 1-bis del più volte citato art. 121, la predetta opzione "può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori", fermo restando che, per gli interventi agevolabili col c.d. 'superbonus' di cui all'articolo 119 del 'Decreto Rilancio', "gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento" (cfr., al riguardo, anche il punto 1.3 del Provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/20, che disciplina le modalità di esercizio delle opzioni introdotte dall'art. 121 del D.L. n. 34/2020).

A quest'ultimo proposito, nella Risposta alla Domanda 5.1.6 contenuta nella circolare n. 30 del 22.12.2020, con la quale si chiedeva se fosse "possibile esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione, per stati di avanzamento lavori, anche per interventi non indicati nel comma 2 dell'articolo 121 del decreto Rilancio e che danno origine ad altri bonus", l'Agenzia delle Entrate ha risposto che *"[...] è possibile esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o la cessione, anche per stati di avanzamento lavori, in relazione agli interventi elencati al comma 2 dello stesso articolo 121 (Superbonus, ecobonus, sismabonus, impianti fotovoltaici, colonnine di ricarica di veicoli elettrici, bonus facciate e ristrutturazioni edilizie). Per i soli interventi che danno diritto al Superbonus, inoltre, la norma stabilisce che gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento"*.

Inoltre, nella Risposta ad Interrogazione parlamentare 5-06307 del 7.7.21, con

riferimento al comma 1-bis dell'art. 121 del D.L. n. 34/2020, è stato precisato quanto segue: *"La norma specifica che l'esercizio dell'opzione può essere effettuato anche in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori. Trattasi, tuttavia, di una facoltà disciplinata dalla norma che non impedisce la possibilità di esercitare comunque l'opzione qualora non siano previsti stati di avanzamento dei lavori. In conclusione, in base al tenore letterale della norma, è possibile sostenere che, nel caso in cui si intenda optare per la cessione e/o per lo sconto in fattura della detrazione relativa agli interventi indicati nell'articolo 121 e diversi da quelli che danno diritto al Superbonus per i quali non siano stati previsti SAL, il contribuente ha la facoltà di esercitare l'opzione senza dover tenere conto dello stato di avanzamento degli*



*esercitare l'opzione senza dover tenere conto dello stato di avanzamento degli interventi. Pertanto, qualora per l'effettuazione di un determinato intervento [...] non siano previsti SAL, può essere esercitata l'opzione per la cessione del credito corrispondente alla detrazione o per il cosiddetto sconto in fattura, facendo riferimento alla data dell'effettivo pagamento, ferma restando la necessità che gli interventi oggetto dell'agevolazione siano effettivamente realizzati."*

Nella Risposta ad istanza di interpello n. 483 del 15.7.2021 è stato ribadito che " *è possibile esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o la cessione, anche per stati di avanzamento lavori, in relazione agli interventi elencati al comma 2 dello stesso articolo 121. Per i soli interventi che danno diritto al Superbonus, inoltre, la norma stabilisce che gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento."*

Infine, da ultimo con la risposta all'interrogazione parlamentare 5-06751 del 20 ottobre 2021, viene confermato quanto già evidenziato in sede risposta dall'interrogazione n. 5-06307 presentata in data 23 giugno 2021 dove è stato chiarito che la locuzione secondo cui « *L'opzione ... può essere esercitata in relazione a*

Interpello : 914 - 1430/2021

Pagina 7 di 9

*ciascuno stato di avanzamento dei lavori ... »*, contenuta nel citato comma 1-bis dell'articolo 121 del decreto Rilancio, deve essere intesa come facoltà del contribuente di esercitare l'opzione anche in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori e, dunque, come una mera eventualità, disciplinata dalla norma, che non pregiudica la possibilità di esercitare la suddetta opzione, qualora non siano previsti stati di avanzamento dei lavori ammessi alla agevolazione, ferma restando, tuttavia, la necessità che gli interventi oggetto dell'agevolazione siano effettivamente realizzati.

Con il decreto-legge 11 novembre 2021, n. 157 (c.d. decreto Antifrode), il governo ha introdotto maggiori controlli sui bonus edilizi. In particolare, ha introdotto nell'articoli 121 del D.L. n. 34 del 2020, il comma 1-*ter*, secondo il quale, in caso di opzione di cui al comma 1 (sconto in fattura e cessione del credito):

a) il contribuente richiede il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta;

b) i tecnici abilitati asseverano la congruità delle spese sostenute secondo le disposizioni dell'articolo 119, comma 13-*bis* del D.L. n. 34 del 2020.

Ai sensi dell'articolo 119, comma 13-bis (anche questo modificato dal Decreto anti-frode): "*l'asseverazione di cui al comma 13, lettere a) e b), del presente articolo è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori sulla base delle condizioni e nei limiti di cui all'articolo 121. L'asseverazione rilasciata dal tecnico abilitato attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e dell'effettiva realizzazione. Ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese si fa riferimento ai*



*prezzari individuati dal decreto di cui al comma 13, lettera a), nonché ai valori massimi stabiliti, per talune categorie di beni, con decreto del Ministro della transizione ecologica. Nelle more dell'adozione dei predetti decreti, la congruità delle spese è determinata facendo riferimento ai prezzi riportati nei prezzari predisposti*

Interpello : 914 - 1430/2021

Pagina 8 di 9

*dalle regioni e dalle province autonome, ai listini ufficiali o ai listini delle locali camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura ovvero, in difetto, ai prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi".*

L'agenzia delle entrate con delle FAQ aggiornate al 22 novembre 2021, ha chiarito che "L'articolo 121, comma 1-ter, lettera b), del decreto legge n. 34 del 2020 prevede espressamente che i tecnici abilitati "asseverano la congruità delle spese sostenute" e, quindi, si ritiene che ad essa debba riferirsi la nuova attestazione richiesta".

Con la recente circolare n. n. 16 del 2021 (§ 1.2.2), viene altresì chiarito che: "*Va, infine, chiarito che, per i Bonus diversi dal Superbonus, l'attestazione, richiesta per optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito, può essere rilasciata anche in assenza di uno stato di avanzamento lavori o di una dichiarazione di fine lavori, considerato che la normativa che li disciplina, a differenza di quella prevista per il Superbonus, non richiede tali adempimenti. Tuttavia, considerata la ratio del Decreto anti-frodi di prevenire comportamenti fraudolenti nell'utilizzo di tali Bonus e ritenuto che, con riferimento a queste agevolazioni fiscali, il sostenimento di una spesa trova una giustificazione economica soltanto in relazione ad una esecuzione, ancorché parziale, di lavori, la nuova attestazione della congruità della spesa non può che riferirsi ad interventi che risultino almeno iniziati".*

Alla luce di quanto sopra rappresentato, sulla base delle nuove disposizioni introdotte dal decreto antifrode, si ritiene che l'istante potrà usufruire della detrazione fiscale del 90% solo per le spese effettivamente sostenute entro il 31/12/2021, per le quali a tale data sia intervenuta anche la ultimazione dei lavori ed in relazioni alle quali ha ricevuto l'asseverazione di congruità.

Interpello : 914 - 1430/2021

Pagina 9 di 9

**IL DIRETTORE REGIONALE**

**Michele Garrubba**