

Risposta n. 574/2021

OGGETTO: bonus facciate - Ente non commerciale titolare di un diritto di enfiteusi-
Articolo 1, commi da 219 a 224, della legge 27 dicembre 2019, n. 160

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

QUESITO

L'Istante riferisce di essere un'associazione privata ed apolitica senza fine di lucro avente finalità di "convegno amichevole", con sede in un antico edificio plurisecolare, che occupa in base ad un diritto di enfiteusi e che risulta essere titolare di redditi da locazione soggetti a tassazione ordinaria.

L'Istante intende fruire della detrazione di cui all'articolo 1, commi da 219 a 223 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (cd. *bonus facciate*) e, in particolare, di optare per la cessione o per lo sconto in luogo della detrazione, ai sensi dell'articolo 121 del decreto legge n. 34 del 2020. Chiede se, nel caso in esame, sussista il requisito soggettivo previsto dalla normativa agevolativa, atteso che la stessa è, peraltro, titolare di redditi da locazione assoggettati a tassazione ordinaria.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene di potere accedere al *bonus facciate* atteso che, in base alla legge di bilancio 2020, l'agevolazione in esame si applica a tutti i contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello Stato, che sostengono spese per l'esecuzione degli interventi agevolati, a prescindere dalla tipologia di reddito di cui sono titolari.

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

L'articolo 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, stabilisce 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.

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.

Con specifico riferimento all'ambito soggettivo, la citata circolare n. 2/E del 2020, ha chiarito che 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. Trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, la stessa non può essere utilizzata dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva. Tuttavia, qualora i soggetti titolari di redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva possiedono anche redditi che concorrono alla formazione del reddito complessivo, potranno utilizzare il bonus facciate, in diminuzione della corrispondente imposta lorda.

In particolare, è stato chiarito che sono ammessi al "*bonus facciate*" le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale, le società semplici, le associazioni tra professionisti e i soggetti che conseguono reddito d'impresa. Trattasi, nella specie, delle persone fisiche, gli enti e i soggetti di cui all'articolo 5 del Testo unico delle imposte sui redditi, approvato con il decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR), non titolari di reddito d'impresa, nonché dei soggetti titolari di reddito d'impresa. Inoltre, sempre sotto il profilo soggettivo, ai fini della detrazione, 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. In particolare, i soggetti beneficiari devono:

- possedere l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- detenere l'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

Nel caso di specie, l'istante fa presente di essere un'associazione non riconosciuta avente finalità di "convegno amichevole", titolare, tra l'altro, di redditi da locazione soggetti a tassazione ordinaria e di occupare l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un diritto di enfiteusi.

Al riguardo, si rileva preliminarmente che il diritto di enfiteusi è un diritto reale di godimento che si concretizza nell'utilizzo di un fondo altrui con la percezione dei frutti a fronte dell'obbligo di migliorarlo e di pagare un canone periodico in denaro o in natura (articoli 957- 977 del codice civile). Pertanto, il diritto di enfiteusi, in quanto diritto reale di godimento, costituisce titolo idoneo ai fini dell'accesso all'agevolazione in questione. Ciò posto, in presenza di tutti gli altri requisiti richiesti dalla normativa di riferimento, non oggetto della presente istanza di interpello, si ritiene che l'istante quale ente privato che non svolge attività commerciale, titolare di redditi di locazione soggetti a tassazione ordinaria, possa rientrare tra i soggetti beneficiari del "*bonus facciate*".

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)