

# Bonus facciate anche solo su alcune porzioni della superficie complessiva da rinnovare

## Immobili

L'agenzia delle Entrate ammette l'agevolazione per un intervento parziale

Non è rilevante che si tratti di un condominio minimo: necessaria la delibera

Saverio Fossati

Sdoganato il rifacimento della facciata «a strisce». Con un'interpretazione certamente generosa ma forse un po' lontana dallo spirito della norma che istituiva il bonus facciate, l'agenzia delle Entrate, con la risposta n. 808 a un interpello di un contribuente ha dato via libera al rifacimento di una striscia orizzontale di un edificio, corrispondente al perimetro dell'appartamento del contribuente e di quelli contigui.

Nel caso affrontato dall'interpello, in particolare, si tratta di un piccolo condominio.

### Rinnovare solo un piano

Il ragionamento del proprietario è lineare, sulla base del nudo testo della norma: ritiene cioè possibile fruire del bonus facciate sia per interventi sulla facciata esterna di edifici esistenti che per «parti di essi», come recita la legge 160/2019; locuzione che, a suo parere, può essere intesa anche nel senso orizzontale, per l'estensione di un appartamento su un piano, e non solamente nel senso verticale, cioè che può abbracciare

**Per l'Agenzia il condominio esiste non appena ci sono le condizioni e non serve alcun atto costitutivo**

più appartamenti posti su piani diversi.

Inoltre, dato che si tratta di interventi su parti comuni dell'edificio e in assenza di un condominio formalmente costituito, invece della delibera assembleare di approvazione all'esecuzione dei lavori, il contribuente ritiene sufficiente l'invio di una comunicazione di avvio dei lavori ai proprietari delle altre unità immobiliari, a mezzo raccomandata, con inizio degli interventi decorsi trenta giorni dal ricevimento delle raccomandate senza opposizione.

### La risposta delle Entrate

Per l'Agenzia la ratio della norma è quella di incentivare gli interventi edilizi «finalizzati al decoro urbano, rivolti a conservare l'organismo edilizio, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, in conformità allo strumento urbanistico generale ed ai relativi piani attuativi favorendo, altresì, lavori di miglioramento dell'effi-

nonché la ripartizione delle spese tra i condomini in base alla tabella millesimale o ai diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile. Tanto premesso, risulta, quindi, irrilevante la circostanza richiamata dall'Istante che il condominio non sia stato formalmente costituito».

Per l'Agenzia infatti, come è stato più volte ribadito, non esiste alcuna distinzione tra il «condominio minimo», composto anche da sole due unità immobiliari (purché di proprietari diversi) e il condominio come è comunemente inteso, cioè un edificio medio-grande. La villetta bifamiliare, se i due appartamenti non hanno la stessa proprietà, è infatti un condominio.

E, più in generale, l'Agenzia ha sempre seguito la prassi giuridica civilistica, per la quale il condominio esiste non appena ci sono le condizioni e non serve alcun atto costitutivo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## L'ACQUISTO DI FABBRICATI A DESTINAZIONE ABITATIVA

### Detrazione Iva dall'accatastamento come strumentali

Si alla detrazione dell'Iva assolta sull'acquisto di unità a destinazione abitativa. Ma è esercitabile dal momento in cui tali immobili, oggetto di demolizione e ristrutturazione edilizia, sono accatastati come strumentali per natura. La risposta a interpello 844/2021 delle Entrate dà rilievo, almeno in parte, all'aspetto sostanziale della finalità del bene acquisito riconoscendo la detrazione anche quando l'immobile è ad uso abitativo. Nel dettaglio, l'articolo 19-bis1 Dpr 633/72 prevede un'ipotesi di indetraibilità oggettiva dell'Iva riguardo all'acquisto di fabbricati a destinazione abitativa, intendendo tali le unità immobiliari classificate al catasto nelle categorie da A/1 ad

A/11 (escluse le A/10). Per prassi consolidata delle Entrate, si attribuisce la categoria catastale F per individuare le «unità immobiliari in corso di definizione», oggetto di una trasformazione edilizia; la categoria F non è idonea ad attestare il cambio di destinazione d'uso. Pertanto, sebbene in riferimento a tali beni debba essere comunque garantita la detrazione dell'Iva, la stessa non potrà avvenire al momento della demolizione o ristrutturazione degli stessi, anche quando sia già avvenuto il passaggio catastale dalla categoria iniziale (propria degli immobili ad uso abitativo) alla categoria F. In altre parole, secondo le Entrate, la detrazione dell'imposta assolta

sull'acquisto del complesso immobiliare, classificato inizialmente quale abitativo, non può essere negata sul piano sostanziale, ma non è «formalmente» esercitabile finché il complesso immobiliare non è completato e non si procederà, a chiusura dei lavori, all'accatastamento delle unità immobiliari nelle categorie catastali riconducibili ai beni strumentali all'attività d'impresa. Solo in quest'ultimo momento si potrà effettuare una rettifica alla detrazione (articolo 19-bis2 del Dpr 633/1972) in riferimento all'imposta non detratta al momento dell'acquisto.

—Anna Abagnano  
—Benedetto Santacroce

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Anche a Natale  
non facciamo regali a nessuno.  
Tranne che ai nostri lettori.

Notizie rilevanti. Analisi chiare. Inchieste esclusive.  
Tutto l'anno.

Abbonati per un anno a 110 euro.

cienza energetica degli edifici». Quindi, prosegue l'Agenzia, «nel rispetto della ratio della norma agevolativa, si ritiene che anche un intervento parziale - mirato, come nel caso di specie, a risolvere un problema localizzato solo su una porzione della facciata - possa essere ammesso alle agevolazioni previste dalla citata normativa relativa all'applicazione del bonus facciate, anche se non interessa l'intera facciata visibile dell'edificio».

**Nessuna scorciatoia**

Quanto all'ipotesi proposta dal contribuente di una "via rapida" per poter avviare i lavori, le Entrate ribadiscono che «è necessario conservare ed esibire la copia della delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori

# Domani

## L'informazione, fino in fondo

[editorialedomani.it/abbonamenti](http://editorialedomani.it/abbonamenti)

Inquadra il QR code  
e scegli l'abbonamento  
annuale

