



Bonus facciate e lavori non finiti, termine ultimo in bilico tra 2024 e 2027

Decoro architettonico

Silvio Rivetti

La corsa al bonus facciate registratasi alla fine del 2021, per accedere alla cessione del credito o allo sconto in fattura nella misura allora in vigore del 90%, pagandone solo il 10% con il bonifico dedicato, ha visto in moltissimi casi l'inatteso epilogo del mancato completamento dei lavori nel corso del 2022.

Molti s'interrogano, con una certa ansia, se tali lavori debbano essere completati entro un termine ultimo, per poter salvaguardare le detrazioni già integralmente fruite mediante le opzioni di cessione o sconto. Al riguardo, è da premettere che la prassi erariale si è sempre li-

mitata a ribadire il concetto che è il completamento dei lavori a costituire il presupposto di spettanza di qualunque detrazione edilizia (circolare 28/E/2022); evitando di fissare un termine puntuale entro cui i detti lavori debbano essere portati a compimento.

In assenza di più precise indicazioni, può ricercarsi la soluzione al problema in esame applicando, per analogia, quanto statuito in tema di spettanza dell'agevolazione "prima casa" in relazione all'immobile in via di costruzione. L'agevolazione di cui alla Nota 2-bis dell'articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al Dpr 131/1986, Tur spetta anche all'acquirente dell'abitazione "prima casa" in corso di costruzione (circolare 2/E/2014, paragrafo 1.3); e poichè la norma d'agevolazione non prevede un termine espresso per il completamento dei lavori, la circolare 38/

E/2005 ha stabilito, al suo paragrafo 5.1, che la verifica della sussistenza dei requisiti che danno diritto al risparmio d'imposta non può essere differita in maniera indeterminata; e che pertanto il contribuente, per conservare il beneficio fiscale, è tenuto a dimostrare la conclusione dei lavori entro il termine di decadenza per l'accertamento dell'imposta (in questo caso, facendosi riferimento all'imposta di registro, entro i tre anni dalla registrazione dell'atto d'acquisto, in base all'articolo 76 Tur).

Questa conclusione, ripresa anche dalla più recente risposta all'interpello 39/2021 in tema di imposte indirette, appare applicabile anche alla casistica del bonus facciate, così come in generale a tutte le altre agevolazioni concernenti gli interventi edilizi, rilevanti ai fini delle imposte dirette (superbonus, ecobonus e sismabonus ordinari, recupero del patrimonio edilizio esistente). Se dunque il termine di completamento dei lavori può essere fatto coincidere, in linea teorica, con l'arco temporale a disposizione del Fisco per svolgere i suoi controlli, allora può essere sostenibile che gli interventi debbano essere portati a compimento almeno entro il termine ordinario per l'emissione dell'avviso di accertamento dell'articolo 43 Dpr 600/1973; e dunque entro il 31 dicembre del sesto anno successivo a quello di sostenimento delle spese (il che significa, per il bonus facciate riferito al 2021, finire i lavori entro la fine del 2027).

A meno di non voler anticipare questa scadenza, facendo riferimento al termine più breve del controllo formale della spettanza delle detrazioni in dichiarazione, in base all'articolo 36-ter Dpr 600/1973: termine fissato al 31 dicembre del terzo anno successivo a quello di sostenimento delle spese (con lavori bonus facciate 2021 da finire, quindi, entro la fine del 2024). Quest'ultimo termine potrebbe essere preso in considerazione, al più, in via cautelativa, in quanto non perentorio ai fini dei controlli, per costante prassi e giurisprudenza.