

Bonus facciate 90%: quando la delibera dell'assemblea di condominio non è l'unico strumento valido per accedere al beneficio fiscale

Valeria Vasta

Con la [risposta ad interpello n. 628 del 28 settembre 2021](#) l'Agenzia delle Entrate - Divisione Contribuenti ha chiarito che il singolo condomino può beneficiare del c.d. *bonus facciate* 90% di cui all'art. 1, commi 219-223, della L. 160/2019, per l'intera spesa sostenuta dal condominio, **anche nell'ipotesi in cui l'impegno all'esecuzione dei lavori non sia stato assunto attraverso l'ordinaria e formale delibera assembleare, ma sia stato, invece, espressamente accettato nelle pattuizioni contrattuali contenute negli atti notarili di compravendita delle unità che compongono l'edificio.**

Ciò in quanto anche l'atto pubblico di compravendita, ad avviso dell'Amministrazione Finanziaria, può costituire una dichiarazione negoziale, espressione di autonomia privata, valida ed idonea a garantire l'unanimità in merito all'esecuzione dei lavori e al sostenimento della spesa agevolata.

Il precedente di prassi qui esaminato offre sicuramente interessanti spunti di riflessione al lettore, soprattutto per i richiami alla disciplina prettamente civilistica che, di norma, regola i rapporti del condominio negli edifici.

L'istanza di interpello in oggetto è presentata da una Fondazione, originariamente unica proprietaria dell'edificio interessato dal quesito. In seguito all'approvazione di un piano di dismissione del proprio patrimonio immobiliare, l'istante procedeva alla vendita di alcune delle unità immobiliari che componevano lo stabile, mentre di altre - quelle rimaste invendute - rimaneva proprietaria la stessa Fondazione.

Conseguentemente, veniva a costituirsi un **condominio ai sensi dell'art. 1117 c.c.**, per la cui gestione - essendo composto da più di otto condomini - era regolarmente nominato un amministratore.

Ciò premesso, la particolarità della fattispecie appena descritta è da ricercarsi sicuramente nei contenuti degli **atti di compravendita stipulati** tra la Fondazione e gli acquirenti delle unità immobiliari vendute. Ed infatti, **nei contratti sottoscritti** la Fondazione, in qualità di parte venditrice, **specificava espressamente di assumere l'impegno ad eseguire** - a propria cura e spese, in totale autonomia gestionale - **alcuni lavori sul complesso immobiliare**, mentre **la parte acquirente dichiarava di accettare tale onere**,

impegnandosi ad evitare interferenze durante lo svolgimento delle opere.

Sulla base di tali premesse – e ferma restando la sussistenza dei requisiti **oggettivi** per poter godere del beneficio fiscale in oggetto – la Fondazione istante chiede di sapere se:

1) in qualità di condomino possa fruire del *bonus facciate* 90%, anche se, nel caso di specie, l'impegno all'esecuzione dei lavori agevolati, a propria cura e spese, **risulti e sia stato manifestato**, come si è detto, **dal rogito di compravendita e non da un'ordinaria e formale delibera dell'assemblea di condominio;**

2) la stessa possa provvedere autonomamente e direttamente, in luogo dell'amministratore del condominio, agli adempimenti connessi alla fruizione dell'agevolazione.

Naturalmente, la soluzione interpretativa prospettata dall'istante fornisce una risposta positiva ad entrambi i quesiti formulati e ciò sul presupposto per cui gli atti di compravendita stipulati tra la Fondazione e gli acquirenti sarebbero – al pari di una classica delibera assembleare – uno strumento attuativo altrettanto idoneo ad esprimere la volontà collettiva dei condomini di eseguire i lavori agevolati e di assumere l'impegno alla loro esecuzione.

Ebbene, questa interpretazione viene integralmente confermata dall'Agenzia delle Entrate, la quale, per argomentare e spiegare la propria posizione, si riporta, come sopra anticipato, a principi e disposizioni di matrice civilistica.

Innanzitutto, come consuetudine, prima di fornire la risposta ai quesiti sottoposti l'Amministrazione Finanziaria sintetizza i contenuti del quadro normativo di riferimento, in particolare dell'art. 1, commi da 219 a 224, della L. n. 160/2019, (legge di bilancio 2020), così come modificato dall'art. 1, comma 59, della L. n. 178/2020 (legge di bilancio 2021), che disciplina il **bonus facciate 90%**.

Tale disposizione, infatti, prevede una detrazione del 90%, appunto, 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, e stabilisce le condizioni sia **oggettive** che **soggettive** che sono richieste per accedere al beneficio fiscale in questione, ulteriormente chiarite e specificate – a livello di prassi – con la [circolare dell'Agenzia delle Entrate 14 febbraio 2020, n. 2/E](#), a cui è fatto rinvio per i necessari approfondimenti.

Con particolare riferimento al profilo soggettivo, è proprio l'appena menzionata circolare a precisare – richiamando il regolamento di cui al D.M. 18 febbraio 1998, n. 41 – che:

- rientrano nel perimetro applicativo del bonus facciate non solo le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, ma anche **“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 (persone fisiche, enti, società di persone, società di capitali)”**;
- i contribuenti che intendono avvalersi del bonus facciate sono tenuti, tra l’altro, a conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici **“copia della delibera assembleare di approvazione dell’esecuzione dei lavori, per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali, e tabella millesimale di ripartizione delle spese”**.

Al fine di comprendere se la delibera assembleare di approvazione dell’esecuzione dei lavori sia o meno **tassativamente l’unico strumento** previsto e contemplato dal legislatore, messo a disposizione dei condomini per poter manifestare formalmente il proprio consenso allo svolgimento dell’opera di recupero o restauro della facciata esterna dell’edificio, l’Agenzia delle Entrate procede ad un’interessante disamina di alcune delle disposizioni del codice civile che regolano il condominio.

In particolare, è espressamente richiamato **l’art. 1123 c.c.**, il quale disciplina il regime di **ripartizione delle spese sulle parti comuni**. Il criterio legale di suddivisione prescritto dal codice civile prevede che **“le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell’edificio per la prestazione dei servizi nell’interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione”**.

Calando tale previsione nel contesto delle plurime agevolazioni fiscali che allo stato attuale interessano il panorama della ristrutturazione edilizia, a tale proposito la già citata circolare dell’Agenzia delle Entrate 14 febbraio 2020, n. 2/E – resa in tema di *superbonus*, ma recante principi applicabili *mutatis mutandis* anche ad altre tipologie di bonus, ivi compreso quello relativo al recupero delle facciate qui in esame – ha chiarito, altresì, che il singolo condomino può fruire della detrazione per i lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici, **in ragione dei millesimi di proprietà** (quindi come da tabella millesimale) o, appunto, proprio **dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile**.

A questo punto, l'indagine dell'Amministrazione Finanziaria si concentra proprio sul concetto di “**diversa convenzione**”, espressamente prevista dal citato art. 1123 c.c. e qualificata dalla stessa norma come strumento utile a disposizione dei condomini per derogare al generale principio di ripartizione delle spese in misura proporzionale. Ciò, naturalmente, al fine di valutare se i contratti di compravendita stipulati tra la parte venditrice e le parti acquirenti, in cui all'unanimità è accettato consensualmente l'impegno da parte della Fondazione allo svolgimento dei lavori di recupero della facciata dello stabile, possano integrare o meno un'ipotesi di “diversa convenzione”.

Al riguardo, afferma testualmente l'Agenzia delle Entrate:

*“La sostanza di una tale diversa convenzione è, pertanto, quella di **una dichiarazione negoziale, espressione di autonomia privata**, con cui i condomini **programmano che la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi** di partecipazione alla vita del condominio **sia determinata in modo difforme** da quanto previsto nell'art. 1118 c.c. e art. 68 disp. att. c.c.”.*

Ebbene, posto che nel caso di specie la Fondazione istante, in qualità di condomino, intende fruire del *bonus facciate* per l'intera spesa relativa ai lavori condominiali che si è impegnata a sostenere **in esecuzione di quanto espressamente indicato ed accettato negli atti di compravendita** con tutti gli altri condomini, l'Amministrazione Finanziaria conclude che:

*“Ai fini della applicazione dell'agevolazione in esame, **si possa considerare rispettata la previsione di cui al citato articolo 1123 del codice civile, avendo tutti i condomini, attraverso gli atti di compravendita, acconsentito all'esecuzione dei lavori a spese dell'istante. Ciò, anche in mancanza di una deliberazione assunta dall'assemblea di condominio, in quanto l'atto pubblico di compravendita quale “dichiarazione negoziale, espressione di autonomia privata” può validamente rappresentare la convenzione di cui al citato articolo 1123 del codice civile, garantendo l'unanimità in merito all'esecuzione dei lavori e al sostenimento della spesa da parte di un solo condomino”.***

Sulla scorta di tali considerazioni quindi, è ammessa per la Fondazione la possibilità di fruire della detrazione per il totale delle spese sostenute, a **condizione**, tuttavia, **che l'impegno** ad eseguire i lavori “a propria cura e spese” ed “in totale autonomia gestionale”:

- **risulti** espressamente **dal rogito notarile**;
- **sia stato accettato ed autorizzato da tutti gli altri proprietari** delle unità

immobiliari dell'edificio.

Per l'effetto, trova risposta positiva anche il secondo ed ulteriore quesito formulato dall'istante e sempre nella risoluzione qui in commento è affermato, a tale proposito, che, potendo gli adempimenti necessari ai fini della fruizione del *bonus facciate* essere effettuati da uno dei condomini "a ciò delegato" o dall'amministratore del condominio, ad essi potrà provvedere anche il singolo condomino ed esclusivo beneficiario, individuato, nel caso di specie, nella Fondazione, purchè ad essa sia espressamente conferito mandato in tal senso.

Ovviamente, essendo gli adempimenti prescritti dalla normativa posti in essere in nome e per conto del condominio, sarà, poi, necessario che le fatture siano intestate a quest'ultimo trattandosi, comunque, di interventi effettuati su parti comuni dell'edificio.

Alla luce dei chiarimenti forniti dalla risoluzione in oggetto, quindi, l'ordinaria e formale delibera **dell'assemblea di condominio potrebbe non essere l'unico mezzo** attraverso il quale i titolari delle unità abitative dello stabile interessato dai lavori di recupero della facciata possono esprimere il consenso alla loro esecuzione o derogare alle ordinarie modalità di ripartizione delle spese secondo la tabella millesimale.

Tale documento, infatti, appare sostituibile e mutuabile anche con altri mezzi o atti - come l'atto di compravendita, nel caso di specie - purchè idonei a costituire una valida dichiarazione negoziale, espressione di autonomia privata.

Questa conclusione appare condivisibile ad avviso di chi scrive e conforme con un approccio di natura prettamente sostanziale, quanto mai opportuno nel contesto attuale delle plurime agevolazioni fiscali che interessano il panorama dell'edilizia e che richiedono sempre di più una maggiore snellezza e flessibilità per velocizzare gli adempimenti prodromici all'esecuzione dei lavori. Ed infatti, appare ragionevole la tendenza a voler concedere agli operatori del settore la possibilità di scegliere anche strumenti alternativi rispetto a quelli espressamente previsti dalla legge, purchè dotati della stessa valenza sostanziale, in piena conformità, del resto, con il principio di autonomia negoziale previsto e disciplinato dall'art. 1322 c.c..