

L'Agenzia delle Entrate torna sui requisiti soggettivi ed oggettivi per l'accesso al c.d. bonus facciate

Nota Redazionale

L'Agenzia delle Entrate, con le risposte ad interpello nn. 804 e 805 del 2021, fornisce importanti chiarimenti circa requisiti soggettivi ed oggettivi necessari per accedere non solo alle agevolazioni c.d. Superbonus 110%, ma per le agevolazioni del c.d. bonus facciate 90% (art. 1, commi 219-223 della legge n. 160/2019).

In particolare, la [risposta n. 804/2021](#) precisa quali siano i requisiti soggettivi per accedere ai bonus 110% e 90%. Il quesito origina dall'interpello di un istante che qualificandosi come Istituzione Pubblica di assistenza e beneficenza (*breviter*, c.d. "IPAB"), chiede di poter effettuare interventi su immobili di sua proprietà ma locati a terzi e facenti parte di un compendio immobiliare a prevalente destinazione abitativa. Da ultimo, veniva richiesto il parere dell'Ufficio anche in relazione alla possibilità dei singoli locatari di poter usufruire del Superbonus 110%.

L'Agenzia, dopo aver operato un breve *excursus* normativo, esamina specificatamente le previsioni contenute nell'art. 119 del decreto Rilancio, il quale, al comma 9, individua un novero tassativo di soggetti che possono effettuare gli interventi agevolabili. Proprio alla luce di detta elencazione, constatando il mancato inserimento, da parte del Legislatore, delle IPAB tra i soggetti che possiedono i requisiti soggettivi per fruire del Superbonus, l'Agenzia delle Entrate nega all'istante la possibilità di beneficiare delle agevolazioni ex art. 119 del d.l. 34/2020.

Nonostante questa rigida, seppur oggettivamente vincolata, chiusura, è la stessa Amministrazione finanziaria che, proprio in virtù del comma 9 *cit.*, riconosce la possibilità di effettuare interventi agevolabili ai singoli condomini, persone fisiche, che:

- vantino un idoneo titolo giuridico sull'immobile;
- abbiano ricevuto il consenso espresso da parte dell'IPAB;
- sostengano direttamente le spese per gli interventi *de quibus*.

Contestualmente, si precisa che:

"il Superbonus spetta anche ai contribuenti persone fisiche che svolgono attività di

impresa, arti e professioni, qualora le spese sostenute abbiano ad oggetto interventi effettuati su immobili appartenenti all'ambito "privatistico" e, dunque, diversi: (a) da quelli strumentali alle predette attività di impresa, arti e professioni; (b) dalle unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della propria attività; (c) dai beni patrimoniali appartenenti all'impresa".

Da ciò è agevole dedurre come gli immobili non residenziali, ancorché detenuti da soggetti che svolgano attività d'impresa, arti e professioni siano esclusi dal Superbonus 110%.

Quanto fin qui precisato non trova, però, analoga corrispondenza per quanto attiene agli interventi rientranti nel c.d. bonus facciate e nel c.d. Ecobonus. Sul punto, infatti, merita di essere ricordato come per dette tipologie di agevolazione non vige il circoscritto ambito soggettivo individuato dall'art. 119 *cit.*, cosicché, nel rispetto di tutti i presupposti e limiti posti dalla normativa di riferimento, l'IPAB potrà beneficiare dei predetti incentivi, essendo un ente privato che non svolge attività commerciale.

È proprio sulle tematiche poste dalla l. 160/2019, art. 1, commi 219-223, che l'Agenzia delle Entrate si esprime mediante la [risposta n. 805/2021](#). L'interpello dell'istante verte sulla possibilità di realizzare, usufruendo del bonus facciate 90%, dei lavori finalizzati al recupero del perimetro esterno di un edificio le cui facciate sono per due facciate visibili dalla via pubblica, mentre le altre tre sono visibili dalla rete ferroviaria.

Considerato che il bonus è accessibile solo se gli interventi sono effettuati sull'involucro esterno visibile (dalla strada o dal suolo pubblico) dell'edificio, la questione principale consiste nel chiarire se la rete ferroviaria dalla quale è possibile "vedere" l'edificio *de quo* è effettivamente qualificabile come "*suolo ad uso pubblico*".

L'Agenzia delle Entrate, molto pragmaticamente, va diritto al punto, rispondendo mediante l'interpretazione della nozione civilistica contenuta nell'art. 882, comma 2, del Codice Civile, il quale afferma che:

"Fanno parimenti parte del demanio pubblico, se appartengono allo Stato, le strade, le autostrade e le strade ferrate (...)".

L'estrema chiarezza del dato normativo non lascia spazio ad incertezze, motivo per cui

l'Amministrazione conclude considerando la rete ferroviaria quale suolo pubblico. Tale riconoscimento (*melius*, constatazione) legittima l'istante a poter legittimamente beneficiare delle agevolazioni del bonus facciate.