

Risposta n. 555

OGGETTO: Articolo 1 commi da 219 s 224 della legge n. 160 del 27 dicembre 2019.
Modalità di fruizione della detrazione per un consorzio.

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

QUESITO

Il «Consorzio X» dichiara di essere costituito da imprenditori i quali svolgono prevalentemente attività commerciale nel settore ... e che detengono l'uso ed il godimento di una o più unità immobiliari ricompresa nel Centro.

All'articolo 2 del Contratto di Consorzio, è sancito che scopo del Consorzio è «l'organizzazione per la disciplina del "Centro ..." ... ed in particolare:

- l'amministrazione delle parti immobiliari ed impianti in uso o godimento comune, così come risultano e risulteranno ai sensi della citata convenzione;
- la gestione di ogni attività promozionale, come pubblicità, manifestazioni culturali, ... etc.;
- la disciplina, in genere, del Centro.

Esso potrà altresì rendere servizi, ed in genere utilizzare o far utilizzare strutture del Centro, a favore di terzi, determinandone le condizioni».

L'istante precisa, che nell'ambito del comprensorio immobiliare ci sono anche

unità immobiliari non aventi destinazione commerciale nonché abitazioni (in misura minoritaria) detenute da privati e che sia le imprese consorziate che i privati, in qualità di possessori degli immobili, devono soggiacere al rispetto delle pattuizioni in tema di gestione del complesso immobiliare del Consorzio previste dalla "Convenzione e Regolamentazione per il Centro ..." e dal "Regolamento di comprensorio del Centro ...".

In particolare, il consorzio istante, con riferimento all'amministrazione delle parti immobiliari, evidenzia che l'attività di manutenzione è disciplinata nell'articolo 16, rubricato "Manutenzioni e modifiche esterne" e nell'articolo 25, rubricato "Manutenzioni".

Tanto premesso, l'interpellante fa presente che «sono attualmente in corso lavori di ripristino delle facciate esterne in taluni degli edifici (sia con destinazione abitativa che non abitativa) del Consorzio. Tali lavori per loro natura rientrano nel c.d. "bonus facciata" previsto dalla Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 - articolo 1 commi 219-224...».

Con la documentazione integrativa, acquisita con RU n. ... del ..., l'interpellante precisa che gli interventi avranno ad oggetto il ripristino, il risanamento, la manutenzione della facciata degli immobili degradate o decadenti, nonché la pulitura, tinteggiatura delle superfici e consolidamento. Inoltre nello stesso documento fa presente che tutti i consorziati interessati dagli interventi di ristrutturazione hanno manifestato la loro accettazione.

Conformemente a quanto previsto nei richiamati articoli 16 e 25 del Regolamento, l'istante dichiara che sarà esso stesso a sostenere le spese per il rifacimento delle parti comuni degli edifici e degli esterni e a riaddebitarle, pro quota, ai singoli proprietari possessori degli immobili oggetto di intervento edilizio.

A tal proposito nella citata documentazione integrativa l'istante precisa che sul piano contabile le spese sostenute vengono contabilizzate come costi e il riaddebito come ricavi a fronte dell'iscrizione di un credito verso i consorziati.

Tanto premesso, il Consorzio chiede:

1) se in relazione agli interventi prospettati (ripristino delle facciate esterne), spetti alle imprese consorziate ed ai privati possessori degli immobili la detrazione di cui all'articolo 1, commi 219-224, della legge n. 160 del 2019 (di seguito, "Bonus facciate");2) a chi possono essere demandati tutti gli adempimenti per la legittima fruizione della medesima detrazione.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Il Consorzio istante ritiene che in relazione agli interventi prospettati, che rientrano a pieno titolo tra quelli previsti dal c.d. "bonus facciate", «la detrazione di imposta spetti alle imprese consorziate e/o ai privati proprietari degli immobili (sia essi a destinazione abitativa che non abitativa)». Ciò in quanto, «le spese sono sostenute nel 2020; i soggetti incisi dalla spesa rientrano tra quelli destinatari della norma agevolativa (siano essi privati e/o percettori reddito d'impresa); i soggetti incisi dalla spesa sono i proprietari dei beni immobili su cui sono eseguiti gli interventi».

Quanto al secondo aspetto, relativo agli adempimenti da porre in essere, il consorzio istante ritiene che gli interventi in esame debbano essere assimilati agli "Interventi su parti comuni di edifici condominiali", così come disciplinati dalla predetta circolare 2/E del 2020, paragrafo 4.3.

A tal proposito nella documentazione integrativa l'istante tenuto conto che:

- il consorzio è definito come un contratto plurilaterale con comunione di scopo finalizzato al perseguimento di uno scopo comune che può avere ad oggetto la gestione di parti e servizi comuni;
- il condominio soggiace alla disciplina sulla comunione generale e viene qualificato come ente che amministra e gestisce parti e servizi comuni e che per parti comuni si intende quelle riferibili a più unità immobiliari funzionalmente autonome a prescindere dall'esistenza di più proprietari, ovvero quelle indicate all'articolo 1117,

nn. 1, 2 e 3 del codice civile;

ritiene possibile estendere in via analogica allo schema consorziale qui in esame, la disciplina del condominio, considerando che la disposizione agevolativa qualifica le facciate come elemento rientrante tra le parti comuni.

Inoltre, aggiunge che il Consorzio istante essendo costituito tra proprietari di immobili (imprenditori e non) rappresenta un Consorzio fra proprietari di immobili che costituisce una figura atipica ed è privo di una specifica normativa giuridica. Evidenziando che in relazione a tali fattispecie, da tempo, la giurisprudenza propende per l'applicabilità della disciplina dettata dal codice civile sul condominio come chiarito nella più recente sentenza emessa in materia (sentenza Cassazione n. 22641 del 3 ottobre 2013).

Una diversa impostazione ad avviso dell'istante sarebbe lesiva del "radicato principio della prevalenza della sostanza sulla forma" e del "sovraordinato principio di uguaglianza innanzi alla legge di cui all'articolo 3 della Costituzione" e causerebbe «un'irragionevole disparità di trattamento tra soggetti (contribuenti) che vengano a trovarsi in situazioni uguali o assimilabili».

Pertanto, l'istante propone di adottare il seguente comportamento «Il Consorzio ed il suo rappresentante legale per gli interventi effettuati sulle parti comuni a più soggetti effettueranno gli adempimenti necessari per poter usufruire del "bonus facciate" al pari di un amministratore del condominio.

Per il "bonus facciate" il Consorzio rilascia, in caso di effettivo pagamento delle spese da parte dell'impresa consorziata e/o del privato (entrambi soggiacenti alle disposizioni di cui al Regolamento), una certificazione delle somme corrisposte e attesta di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge. Il Consorzio dovrà conservare la documentazione originale per esibirla eventualmente agli uffici che la richiedono. Il singolo consorziato/privato beneficerà quindi della detrazione spettante, secondo le leggi ad oggi vigenti, in dieci quote annuali di pari importo, da far valere nella dichiarazione relativa al periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2020 e nei

nove periodi d'imposta successivi, fino a concorrenza dell'imposta lorda».

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare si precisa che non è oggetto del presente interpello la circostanza - che emerge dalla Convenzione e dal Regolamento del del Centro...- per cui in relazione all'uso e godimento di beni comuni e alla ripartizione delle spese comuni il Consorzio possa applicare, laddove nulla fosse stabilito nel Regolamento, nel contratto consortile o in altri Regolamenti emanati dal Consorzio, le norme del Codice Civile in materia di Condominio degli edifici e della comunione in generale, in quanto esula dalle competenze della scrivente, attenendo a valutazioni di carattere puramente civilistico. La risposta seguente, dunque, sarà fornita assumendo acriticamente tali previsioni contrattuali.

Sempre preliminarmente si rappresenta che dal presente parere resta esclusa ogni considerazione in merito agli ulteriori requisiti per la fruizione della detrazione di cui all'articolo 1, commi da 219 a 224, della legge della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di Bilancio 2020), inclusa la qualificazione degli interventi operati come spese ammissibili al beneficio di cui si tratta (di seguito, "Bonus facciate"). Sui predetti aspetti rimane perciò fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

L'articolo 1, comma 219, legge di Bilancio 2020, prevede che «Per le spese documentate, sostenute nell'anno 2020, relative agli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, 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, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento».

Le tipologie di interventi che danno diritto al "bonus facciate", nonché la misura della detrazione spettante, sono individuate, oltre che dal comma 219, anche dai successivi commi 220 e 221 del citato articolo 1 della predetta legge di Bilancio 2020.

Le modalità di fruizione della detrazione sono contenute nel comma 222, mentre, le modalità applicative, sono rinviate dal comma 223, al decreto del Ministro delle finanze 18 febbraio 1998, n. 41 (regolamento di attuazione delle disposizioni contenute nell'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917).

I primi chiarimenti in ordine alle disposizioni normative sopra citate sono contenuti nella circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E.

In particolare, nella citata circolare è stato evidenziato, tra l'altro, sotto il profilo soggettivo, che l'agevolazione in relazione alle spese sostenute per gli interventi in parola riguarda tutti i contribuenti residenti o non residenti nel territorio dello Stato, a prescindere dalla categoria di reddito di cui sono titolari.

Sotto il profilo oggettivo, il documento di prassi afferma che la detrazione è ammessa a fronte del sostenimento delle spese relative ad interventi finalizzati al recupero o al restauro della facciata esterna, realizzati su edifici esistenti detenuti in base ad un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente il predetto avvio, ubicati nelle zone A o B ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

La citata circolare n. 2/E del 2020 al paragrafo 3 intitolato "Detrazione" precisa ancora che «La detrazione spetta sulle spese effettivamente sostenute e rimaste a carico del contribuente. Ne consegue che la detrazione non spetta se le spese sono rimborsate e il rimborso non ha concorso al reddito (...).»

Nel caso rappresentato il Consorzio dichiara che sono attualmente in corso lavori di ripristino delle facciate esterne di taluni degli edifici del Centro ... (alcuni con destinazione abitativa, altri senza destinazione abitativa), i cui costi sono sostenuti inizialmente dallo stesso e successivamente riaddebitati alle imprese consorziate e/o ai privati che posseggono gli immobili. Al riguardo si osserva quanto segue.

L'istante è un Consorzio tipico, costituito ai sensi degli articoli 2602 e seguenti del codice civile, con attività esterna, avente anche il compito di amministrare le parti immobiliari e impianti in uso o godimento comune del Centro...

Nella Convezione e Regolamentazione del predetto Centro .., allegato all'istanza, al punto VI titolato "Partecipazione al Consorzio" viene precisato che «Al (...) Consorzio partecipano e parteciperanno obbligatoriamente (...) tutti gli imprenditori che, a qualsiasi titolo, hanno o avranno l'uso e il godimento di una o più unità immobiliari comprese nel Centro. Conseguentemente il trasferimento a terzi da parte dei soci fondatori del citato consorzio e/o loro aventi causa, (...) del godimento di una o più unità immobiliari comprese nel Centro (...) se colui che subentrerà (...) sarà imprenditore verrà sostituito al suo dante causa nella proporzionale partecipazione di quest'ultimo al Consorzio; se colui che subentrerà (...) non sarà imprenditore, non subentrerà nella posizione del suo dante causa e la partecipazione di quest'ultimo al Consorzio diminuirà (o si annullerà) in proporzione; tuttavia, in tale ultimo caso (...) chi si troverà nel godimento sarà ugualmente obbligato al pieno rispetto delle determinazioni del Consorzio e in particolare al versamento di tutti i contributi spese da esso legittimamente determinati, pur non avendo titolo a partecipare alle deliberazioni del Consorzio (...)».

Nell'articolo 16 del Regolamento del "Comprensorio del Centro...." concernente "Manutenzioni e modifiche esterne" si legge che «(...) Il Consorzio stabilirà i tempi e le modalità di manutenzione necessarie a mantenere il decoro degli edifici e provvederà esso stesso alla esecuzione, a spese dei singoli proprietari o utenti, nel rispetto del Regolamento.»

In altri termini, dall'esame dei documenti trasmessi emerge che il Consorzio è il soggetto deputato alla manutenzione degli immobili facenti parte del suddetto Comprensorio, mentre le relative spese sono a carico delle imprese consorziate e/o dei privati che posseggono gli immobili oggetto di intervento.

Nel caso rappresentato il Consorzio dichiara di effettuare gli interventi

agevolabili anticipando l'esborso finanziario complessivo e di essere vincolato dal contratto consortile a riaddebitare le spese pro quota ai titolari degli immobili sui quali è stata fatta la manutenzione. In sostanza, quindi, può desumersi che le suddette spese sono sostenute dai titolari degli immobili oggetto di intervento.

Pertanto, considerato che il consorzio istante rappresenta di essere vincolato a ribaltare le spese per gli interventi sulle parti comuni degli immobili posseduti dalle imprese consorziate e/o i privati subentrati, si ritiene che quest'ultimi, fermo restando quanto precisato in premessa circa la sussistenza degli ulteriori requisiti, per le spese rimaste effettivamente a loro carico possano fruire della detrazione di cui all'articolo 1, commi da 219 a 224, della legge di Bilancio 2020. Ciò premesso, per ragioni di semplificazione (e fermo restando quanto evidenziato in premessa in relazione alla qualificazione dell'interpellante), si ritiene che gli adempimenti che devono essere posti in essere per fruire della predetta detrazione (quesito n. 2) restano a carico del consorzio qui in esame (cfr. circolare n. 2/E del 2020).

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)