

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
P.P.C.PR
BORG RETTO 21/A
43121 PARMA (PR)

OGGETTO: Consulenza giuridica n. 909-7/2020
Associazione/Ordine ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C.PR
Codice Fiscale 80012550341
Istanza presentata il 31/08/2020

Con la richiesta di consulenza giuridica specificata in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 119 del DL n. 34 del 2020 , e' stato esposto il seguente

QUESITO

I primi chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate nella circolare 24/E dell'8 agosto 2020 precisano che gli edifici costituiti da più unità immobiliari detenuti da un unico proprietario non possono accedere al Superbonus in disaccordo con quanto riportato nella circolare 13/E del 31 maggio 2019 motivando tale decisione sulla base della definizione di "Condominio" e di fatto non riconoscendo che all'interno di un fabbricato composto da più unità immobiliari esistano parti comuni alle stesse. Di fatto questa interpretazione limita la possibilità che gli inquilini di questi fabbricati

possano godere dei vantaggi di carattere energetico e di sicurezza che la legge vuole perseguire (si pensi alle possibili riduzioni dei costi energetici ed al confort abitativo).

CASISTICHE SEGNALATE

1° caso - un piccolo condominio costituito da 7 unità abitative e da un fondo commerciale tutti affittati con canone calmierato in convenzione con l'Amministrazione Comunale è di proprietà di un unico proprietario che vorrebbe eseguire opere di miglioramento di due classi energetiche realizzando interventi trainanti quali la realizzazione di cappotto esterno e sostituzione del generatore di calore con pompa di calore ed interventi trainati quali sostituzione dei serramenti esterni, schermature ombreggianti ed installazione di impianto fotovoltaico.

2° caso - in un piccolo condominio costituito da 6 unità immobiliari e da tre fondi commerciali utilizzato direttamente dal proprietario per una unità immobiliare e da due figli per altre due unità mentre le restanti porzioni sono occupate da inquilini si vorrebbero realizzare opere di miglioramento di due classi energetiche realizzando interventi trainanti quali la realizzazione di cappotto esterno e sostituzione del generatore di calore con pompa di calore ed interventi trainati quali sostituzione dei serramenti esterni ed installazione di impianto fotovoltaico.

3° caso - in una villa monofamiliare costituita da una unità immobiliare principale e da un piccolo alloggio al piano seminterrato previsto originariamente come alloggio custode ma attualmente non utilizzato si vorrebbero realizzare opere di miglioramento di due classi energetiche realizzando interventi trainanti quali la realizzazione di cappotto esterno e sostituzione del generatore di calore con pompa di calore ed interventi trainati quali sostituzione dei serramenti esterni ed installazione di impianto fotovoltaico.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA

Si ritiene che i casi prospettati possano essere risolti nel seguente modo, premettendo che tutte le iniziative proposte dovranno essere messe in atto prima dell'inizio dei lavori:

1° caso - la realizzazione delle opere sulle parti comuni verranno realizzate dagli inquilini fra loro consorziati che usufruiranno del credito d'imposta per poi cederlo al fornitore sotto forma di sconto in fattura o in alternativa cessione di un alloggio a terze persone e costituzione di condominio ai sensi degli articoli da 1117 a 1139 del codice civile;

2° caso - cessione di due unità immobiliari ai figli tramite vendita o donazione e costituzione di condominio ai sensi degli articoli da 1117 a 1139 del codice civile;

3° caso - fusione delle due unità immobiliari mediante pratica edilizia/urbanistica e catastale

COMPORAMENTO ADOTTATO

Per tutto quanto sopra riportato il sottoscritto ritiene di poter adottare i comportamenti indicati nel capitolo Proposte

RICHIESTA

Si Richiede ai sensi dell'art. 11, Legge 27 luglio 2000, n. 212, che codesta Spettabile Amministrazione voglia indicare, nei tempi e modi prescritti, il proprio parere riguardo all'applicabilità delle proposte in particolare esprimendosi su quanto segue:

Se i comportamenti proposti possano o meno essere attuati anche dopo l'approvazione della Legge 77/2020 ma prima dell'inizio dei lavori

Se i comportamenti proposti possano o meno essere considerati comportamenti

elusivi.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Si ritiene opportuno richiamare la circolare dell'Agenzia delle entrate n. 42/E del 5 agosto 2011. Tale documento, dopo aver delimitato l'ambito delle attività di informazione e quello di assistenza ai contribuenti, specifica che l'attività c.d. "interpretativa" delle norme di carattere tributario posta in essere dall'Amministrazione Finanziaria prevede strumenti quali la consulenza giuridica e l'interpello.

Con riguardo alle istanze di interpello si evidenzia che queste ultime hanno una diversa connotazione rispetto alla richiesta di assistenza, non solo per la tipicità degli effetti dell'interpello e del relativo procedimento, ma anche per il contenuto della domanda che riguarda l'applicazione di specifiche disposizioni tributarie al caso concreto e personale qualora vi siano obiettive condizioni di incertezza sulla corretta interpretazione della norma da applicare per la fattispecie prospettata.

Si ricorda che l'art. 3 del Decreto legislativo del 24/09/2015 n. 156 specifica il contenuto delle istanze di interpello nel seguente modo:

"1. L'istanza deve espressamente fare riferimento alle disposizioni che disciplinano il diritto di interpello e deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'istante ed eventualmente del suo legale rappresentante, compreso il codice fiscale;
- b) l'indicazione del tipo di istanza fra quelle di cui alle diverse lettere del comma 1 e al

comma 2, dell'articolo 11, della legge 27 luglio 2000, n. 212, recante lo Statuto dei diritti del contribuente;

c) la circostanziata e specifica descrizione della fattispecie;

d) le specifiche disposizioni di cui si richiede l'interpretazione, l'applicazione o la disapplicazione;

e) l'esposizione, in modo chiaro ed univoco, della soluzione proposta;

f) l'indicazione del domicilio e dei recapiti anche telematici dell'istante o dell'eventuale domiciliatario presso il quale devono essere effettuate le comunicazioni dell'amministrazione e deve essere comunicata la risposta;

g) la sottoscrizione dell'istante o del suo legale rappresentante ovvero del procuratore generale o speciale incaricato ai sensi dell'articolo 63 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600. In questo ultimo caso, se la procura non è contenuta in calce o a margine dell'atto, essa deve essere allegata allo stesso"

La citata circolare 42/2011 definisce l'attività di consulenza giuridica come attività interpretativa finalizzata all'individuazione del corretto trattamento fiscale di fattispecie riferite a problematiche di carattere generale. Essa si svolge al di fuori di una disciplina normativa tipica, come invece avviene con riferimento alle varie tipologie di interpello, per le quali, il legislatore ha dettato una disciplina puntuale sia sotto il profilo degli effetti sia sotto il profilo del procedimento.

Tale attività è volta a fornire chiarimenti sulle problematiche di carattere generale prospettate, tra gli altri, dalle Associazioni sindacali e di categoria. Tali soggetti, in base alla medesima circolare 42 "possono presentare tanto istanze di interpello, ove abbiano ad oggetto comportamenti o situazioni riferibili ad un loro caso concreto e personale [..], quanto istanze di consulenza (poiché riferite a quesiti di interesse generale della categoria rappresentata).

Per tutto quanto sopra esposto, la presente istanza è da ritenersi inammissibile e, come tale, improduttiva degli effetti tipici riconducibili all'istituto dell'interpello del contribuente, di cui all'articolo 11, comma 1, lett. a) della legge 27 luglio 2000, n. 212 e successivi provvedimenti di attuazione.

Anche come consulenza giuridica l'istanza è da ritenersi inammissibile poiché non propone un quesito di interesse generale ma evidenzia tre casi particolari (senza indicare gli elementi identificativi dei responsabili di imposta) descrivendoli in maniera sommaria.

Si ritiene tuttavia opportuno fornire i seguenti chiarimenti. Questa Amministrazione nella circolare n. 24/E/2020 ha definito l'ambito soggettivo della norma agevolativa in esame escludendo dall'agevolazione "gli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario ed in comproprietà tra più soggetti."

Ne consegue che, per poter fruire della detrazione in esame, è necessario che, prima dell'inizio dei lavori, sia costituita la pluralità dei proprietari. Ai fini della norma in commento non rileva la modalità di acquisto (donazione o acquisto a titolo oneroso) né il tipo di diritto (nuda proprietà o proprietà) che determini la pluralità dei proprietari.

Diversamente se, prima di eseguire i lavori si procede all'accorpamento dei sub che compongono l'unità immobiliare, si può fruire della detrazione in esame a patto che si configuri un edificio unifamiliare. Si ricorda che, per la norma in commento, la citata circolare n. 24/E/2020 ha precisato che "Per edificio unifamiliare si intende un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare. Una unità immobiliare può ritenersi "funzionalmente indipendente"

qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva. Con la legge di conversione del Dl 104/2020 (legge n. 126/2020) all'articolo 119 del Dl n. 34/2020 è stato inserito il comma 1 bis nel quale è stato specificato che per accesso autonomo all'esterno si intende un accesso indipendente "non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone di ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino anche di proprietà non esclusiva".

IL DIRETTORE REGIONALE

ROSSELLA ORLANDI

(firmato digitalmente)