

Linea rigorosa delle Entrate sui beneficiari: sì agli immobili comunali ma gestiti da terzi

Enti, la finalità fa la differenza

Per il 110% rilevano le attività tipiche degli ex Iacp

Pagina a cura
DI STEFANO LOCONTE
E CHIARA DE LEITO

Usufruiscono del superbondus anche gli immobili di proprietà di un consorzio di comuni ma gestiti da un ente regionale purché abbia le finalità degli Iacp, mentre i comuni in quanto tali non sono compresi tra i soggetti beneficiari della maxi detrazione. L'Agenzia delle entrate conferma così l'interpretazione rigorosa e non suscettibile di interpretazione estensiva del requisito soggettivo previsto dall'art. 119, comma 9, del cosiddetto decreto Rilancio. Con la risposta a interpello n. 162 dell'8 marzo 2021 l'amministrazione finanziaria ha, infatti, ammesso all'agevolazione gli immobili di proprietà di un consorzio di comuni amministrati da un ente regionale costituito per la gestione del patrimonio di edilizia sociale.

Il requisito soggettivo. Il comma 9 dell'art. 119 del dl Rilancio indica i soggetti beneficiari delle agevolazioni da superbondus. In particolare, oltre alle persone fisiche che effettuano l'intervento per finalità estranee all'esercizio di attività d'impresa, le agevolazioni rilevano rispetto a taluni soggetti collettivi che perseguono finalità reputate dal legislatore particolarmente meritevoli. L'ambito soggettivo di applicazione della norma rileva infatti per gli Iacp (Istituto autonomo case popolari) e per gli enti aventi le stesse finalità sociali di questi istituti, per le cooperative a proprietà indivisa, per le onlus, le organizzazioni di volontariato e le associazioni di promozione sociale; infine, sono agevolabili gli interventi realizzati dalle associazioni sportive dilettantistiche. Il carattere tassativo dell'elenca-

zione contenuta nel comma 9 dell'art. 119 si evince già dal dato testuale della norma; tuttavia potevano residuare margini di interpretazione estensiva rispetto agli enti aventi le medesime finalità degli Iacp stante il rinvio normativo agli enti aventi le medesime finalità sociali dei primi.

La finalità perseguita dagli Iacp e l'individuazione dei beneficiari da superbondus. Come detto, tra i soggetti che possono beneficiare delle agevolazioni da superbondus ci sono gli Iacp, comunque denominati, nonché gli enti aventi le stesse finalità sociali degli Iacp, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di «in house providing» (affidamento diretto) per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica. Dalla formulazione normativa sopra richiamata derivano due conseguenze. La prima è che tutti i soggetti istituiti secondo la legislazione nazionale, prima, e regionale, poi, per la programmazione e il coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica bene-

ficiano delle agevolazioni da superbondus per gli interventi effettuati sugli immobili di loro proprietà. La seconda è che gli enti aventi le medesime finalità degli Iacp possono beneficiare delle agevolazioni da superbondus per interventi effettuati sugli immobili adibiti a edilizia residenziale pubblica, di proprietà o gestiti per conto dei comuni.

Dunque, l'indagine volta ad appurare la finalità istituzionale dell'ente risulta determinante per integrare il requisito soggettivo previsto dalla norma. Infatti, già con una precedente risposta a interpello (la n. 904-1831/2020, si veda *ItaliaOggi Sette* del 22/2/2021) l'Agenzia delle entrate - Direzione regionale per la Lombardia, aveva escluso dal novero dei beneficiari i comuni, posto che la finalità di tali enti non è, propriamente e/o esclusivamente, quella di realizzare programmi di edilizia residenziale pubblica. Infatti, se i primi interventi pubblici nell'edilizia si concretarono attraverso le strutture esistenti, ossia i comuni che inquadrano detta attività fra quelle delle nascenti aziende muni-

cipalizzate, successivamente, con la separazione dei compiti delle aziende municipalizzate da quelli attinenti l'edilizia popolare, i protagonisti della politica edilizia pubblica diventarono gli enti specificati nel regio decreto n. 1165 del 1938, mentre i comuni passano quindi in una posizione secondaria, conferendo denaro, aree e stabili ai nuovi enti.

Gli alloggi di proprietà dei comuni. La circostanza che i comuni non abbiano le finalità tipiche degli Iacp non esclude, per ciò solo, l'esistenza di immobili di proprietà comunale destinati alle esigenze abitative dei soggetti più svantaggiati. È doveroso quindi interrogarsi circa la possibilità di intervenire anche su tali immobili con lavori agevolabili secondo le disposizioni da superbondus. Stando alla posizione assunta dall'Agenzia delle entrate con i documenti di prassi finora emanati, gli interventi su tali immobili saranno agevolabili al solo ricorrere di due fattispecie soggettive:

(i) se realizzati da persone fisiche che detengono gli immobili sulla base di un titolo idoneo fin dal momento di effettuazione dei lavori o di sostenimento delle spese, se antecedente (tale conclusione era stata affermata nella risposta a interpello n. 904-

1831/2020);

(ii) se realizzati da un ente avente le medesime finalità degli Iacp che gestisce tali immobili.

È questa, appunto, la conclusione cui è giunta l'Agenzia delle entrate con la risposta a interpello n. 162 dell'8 marzo 2021. In particolare, l'amministrazione finanziaria ha riscontrato positivamente la ricorrenza del requisito soggettivo richiesto dal comma 9, lettera c) dell'art. 119 dl Rilancio in capo a un ente pubblico di servizio, non economico, ausiliario della regione, dotato di autonomia organizzativa, patrimoniale, amministrativa, contabile, la cui finalità istituzionale è quella di attuare e gestire il patrimonio di edilizia sociale rispetto a uno specifico ambito di competenza territoriale. Dal momento che tale ente esercita le attività tipiche degli ex Iacp attribuite alle Agenzie territoriali rientra a pieno titolo nel novero dei soggetti che possono beneficiare delle agevolazioni da superbondus. Nel caso analizzato l'Agenzia delle entrate ha poi ritenuto ininfluyente la circostanza che gli immobili fossero stati conferiti dai comuni in un consorzio, di cui i comuni detenessero in via esclusiva le quote. Secondo l'amministrazione finanziaria, il consorzio di comuni rappresenta una particolare forma associativa per la gestione di uno o più servizi nonché per l'esercizio associato di funzioni tra i comuni costituenti il consorzio, mentre non assume rilievo ai fini dell'applicazione della norma agevolativa in commento. In conclusione, la risposta a interpello conferma l'esclusione dei comuni dal novero dei beneficiari e il divieto di interpretazioni estensive del novero soggettivo.

© Riproduzione riservata

Superbonus e immobili comunali	
Immobili gestiti direttamente dal comune proprietario	No alle agevolazioni da superbondus, a meno che non intervenga la persona fisica che detiene, legittimamente, l'immobile
Immobili gestiti da Iacp o ente assimilato	Sì alle agevolazioni da superbondus

IO
IL MIO
110%
QUOTIDIANO

FISCO FLASH A cura dello Studio F. Chiglionese e A. Chio

Fisco

TAX CREDIT

Tutti i soggetti equiparati alle società possono effettuare la trasformazione delle Dta in credito d'imposta (Entrate risp. interp. n. 193 del 18/3/2021)

IVA SUI GUANTI

Aliquota Iva ordinaria per le cessioni di guanti a uso domestico (Entrate risp. interp. n. 213 del 26/3/2021)

DETRAIBILITÀ

L'Iva è detraibile per i beni acquistati per la creazione di valore aggiunto (Entrate risp. interp. n. 219 del 26/3/2021)

MANCATO GUADAGNO

Sono imponibili le somme riconosciute dal tribunale al dipendente se sostitu-

iscono il mancato guadagno (Entrate risp. interp. n. 222 del 29/3/2021)

EMOLUMENTI

Tassazione separata per gli emolumenti legati a obiettivi erogati in anni successivi (Entrate risp. interp. n. 223 del 29/3/2021)

SUCCESSIONE

Per i soggetti non residenti la dichiarazione di successione deve essere presentata solo per i beni presenti nel territorio dello stato (Entrate risp. interp. n. 224 del 30/3/2021)

Scadenze

SCONTO

Prorogata al 15/4 l'opzione per sconto in

fattura o cessione del credito (Entrate provv. 83933 del 30/3/2021)

AUTOTRASPORTO

Entro il 30/4 la dichiarazione per il credito d'imposta gasolio per le imprese di autotrasporto (Dogane nota del 30/3/2021)

REDDITO EMERGENZA

Entro il 30/4 la richiesta del reddito di emergenza (art. 12, dl n. 41 del 22/3/2021)

CONTRIBUTI

Prorogato al 30/6 il versamento dei contributi dei commercialisti (Cassa nazionale di previdenza comunicato del 24/3/2021)

CORRISPETTIVI

Entro l'1/10/2021 l'adeguamento al nuovo tracciato per corrispettivi giornalieri (Entrate provv. n. 83884 del 30/3/2021)

Altre

BONUS BABY SITTER

Bonus baby sitter per minori di 14 anni in Dad (Inps mess. 26/3/2021 n. 1296)

© Riproduzione riservata



La versione integrale è disponibile su www.italiaoggi.it/docio7