Superbonus: nuovi chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate

29 Ottobre 2020

Superbonus al 110%: ammessi cessione e sconto anche per la detrazione del 50% in caso di acquisto di unità immobiliari site in fabbricati ristrutturati da imprese di costruzione per la vendita; nel caso di intervento sull'impianto termico centralizzato anche le pertinenze non servite dall'impianto concorrono al calcolo della spesa massima; l'unico proprietario di più unità site in un solo edificio può donarne una a un proprio parente e costituire legittimamente un condominio; il compenso dell'amministratore di condominio non rientra tra le spese detraibili.

Questi, ed altri chiarimenti in tema di *Superbonus* al 110% sono stati forniti nel corso dello speciale Telefisco che si è tenuto il 27 ottobre scorso, con la partecipazione di esponenti dell'Agenzia delle Entrate e del MISE.

Nel corso dell'incontro il Sottosegretario alla Presidenza del Consiglio, Riccardo Fraccaro ha, tra l'altro, annunciato la disponibilità delle Istituzioni a utilizzare il *Recovery Fund* per la proroga del *Superbonus* al 2024.

Di seguito si segnalano alcune delle **risposte più significative rese dall'Agenzia delle Entrate:**

- **il rilascio delle asseverazioni** richieste dalla legge ai fini del *Superbonus* e dell'opzione per la cessione e lo sconto in fattura **da parte di un soggetto non abilitato non consente di accedere alla predetta agevolazione;**
- **il compenso dell'amministratore non rientra nelle spese detraibili, né può essere oggetto dello "sconto in fattura", o della "cessione del credito"** perché l'amministratore svolge le proprie funzioni in conformità al mandato conferitogli dal condominio;
- **in tema di cessione del credito derivante da *Superbonus*, la definizione di «altri soggetti» cessionari si estende a qualunque altro soggetto, senza distinzioni o requisiti**. Non è pertanto necessario verificare il collegamento con il rapporto che ha dato origine alla detrazione come invece previsto dalle CM n. 11/E/2018 e n. 17/E/2018, ai fini dei *bonus* spettanti nella misura ordinaria[1];
- **ammessi cessione del credito d'imposta e sconto anche per la detrazione del 50% riconosciuta all'acquirente di unità immobiliari site in fabbricati oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione interi fabbricati**, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro diciotto mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione dell'immobile[2];
- **nel caso di intervento sull'impianto termico centralizzato, ai fini della determinazione della spesa massima ammissibile, rilevano anche le pertinenze non servite dall'impianto termico**. **In linea generale** in continuità con la prassi in materia di ***Ecobonus* e *Sismabonus***, **rilevano**, nel **calcolo della spesa** massima consentita, **anche** le **pertinenze**;
- **confermato che se gli interventi comportano l'accorpamento di più unità abitative, o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, il limite di spesa va calcolato sulle unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori;**

- **in caso di interventi di demolizione e ricostruzione** agevolabili con *Ecobonus* o con *Sismabonus*, **per il calcolo del limite di spesa ammissibile si considera il numero delle unità immobiliari esistenti prima dell'inizio dei lavori.** Su questo, punto il MISE dà una risposta di segno contrario che genera forti perplessità, poiché contrastante con l'orientamento consolidato dell'Agenzia delle Entrate sul tema (vedi di seguito);
- **ammessa la possibilità, per il proprietario di un edificio composto da più unità distintamente accatastate, di donare al figlio una delle unità abitative prima dell'inizio dei lavori,** al fine di costituire un condominio e accedere al *Superbonus*.

Di seguito le risposte del MISE:

- il **duplice salto di classe energetica richiesto per accedere al *Super Ecobonus* non riguarda la singola unità**, ma l'intero edificio in caso di condominio, o di edificio unifamiliare. Il salto di classe riguarda la singola unità solo in caso di interventi eseguiti su un edificio plurifamiliare;
- **non è richiesta la terzietà tra chi progetta o fa direzione lavori e chi assevera**;
- **gli interventi agevolati con il *Bonus Facciate* influenti dal punto di vista termico o che interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, devono rispettare i requisiti tecnici di trasmittanza previsti dal DM "requisiti tecnici". Non è necessaria l'asseverazione della congruità dei prezzi;**
- **l'Ape ante intervento deve riferirsi alla situazione esistente alla data di inizio dei lavori.** Qualora si voglia accedere alla **cessione** del credito **o sconto** in fattura **per Stati di avanzamento lavori**, l'**Ape ante intervento** dovrà essere **allegato all'atto della presentazione dell'istanza ad Enea**;
- **tutti gli interventi agevolati con *Ecobonus*** ai sensi dell'art.14 del DL 63/2013 (convertito nella legge 90/2013) **possono essere trainati**. Sono **esclusi** gli interventi di **riqualificazione energetica globale** e gli "**interventi** di riqualificazione energetica di **parti comuni** condominiali, **per più del 25% della superficie disperdente lorda**" compresi tra gli interventi sull'involucro. Sono esclusi altresì gli interventi di "***Eco e Sismabonus combinati***" riguardanti le parti comuni condominiali[3].

In tema di **demolizione e ricostruzione**, il MISE ritiene, in contrasto con l'Agenzia delle Entrate, che tali interventi siano ammissibili solo per l'*Ecobonus* e per il "*Sismabonus acquisti*" potenziati al 110% (e non anche per il "*Sismabonus lavori*" al 110%) ed inoltre che, in caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento (a prescindere dalla nuova definizione di "*ristrutturazione edilizia*", di cui all'art.3, co.1, lett.d, del DPR 380/2001, fornita dal recente DL semplificazioni-DL 76/2020 convertito nella legge 120/2020), i costi relativi all'ampliamento debbano essere scorporati dai limiti di spesa massimi agevolabili. Tale posizione, così come evidenziato anche durante l'incontro, richiede un ulteriore approfondimento e coordinamento con il differente orientamento espresso sul tema dall'Agenzia delle Entrate.

Inoltre, a chiarimento di una questione da più parti evidenziata, il MISE ha precisato (differentemente da quanto espresso da una Direzione Regionale delle Entrate) *che* **gli impianti fognari non rientrano tra quelli** (acqua, riscaldamento, energia elettrica, gas) **che determinano l'indipendenza funzionale** dell'edificio unifamiliare o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente sita in edifici plurifamiliari. Pertanto, tali impianti non rilevano ai fini della verifica dell'indipendenza funzionale delle unità immobiliari, potendo così essere anche comuni a più unità.

Si ricorda, infine, che dal 27 ottobre 2020 è possibile inviare all'**ENEA** sul sito detrazionifiscali.enea.it le asseverazioni e i documenti previsti nell'ambito della normativa sul **Superbonus 110%**.

I 90 giorni entro i quali occorre caricare i documenti relativi ai lavori iniziati e conclusi, prima della data della messa online del nuovo portale ENEA, decorrono dal 27 ottobre. Per comunicare all'Agenzia delle Entrate l'eventuale cessione del credito relativa ai lavori *Superbonus* 110%, c'è tempo fino al 16 marzo 2021, per consentire alle imprese che lo avranno acquisito di averlo a disposizione sul proprio cassetto fiscale per poterlo utilizzare direttamente in compensazione, o cederlo a loro volta a soggetti terzi.

---

[1] *Cfr*. Circolari n.11/E/2018 *Cfr*. **ANCE "*Ecobonus: dall'Agenzia i chiarimenti sulla cessione del credito*"** – ID n. 32715 del 21 maggio 2018 e n.17/E/2018 e **ANCE "*Cessione del Sismabonus e dell'Ecobonus: nuovi chiarimenti dell'AdE*"** – ID n. 33374 del 24 luglio 2018 che richiedevano, per la cessione del credito da Ecobonus e Sismabonus nelle ordinarie percentuali, la sussistenza del collegamento tra il cessionario e il rapporto che da cui deriva la detrazione e fissavano il limite delle due cessioni.

[2] Art.16-*bis*, co.3, del TUIR-DPR 917/1986.

[3] Di cui all'art.14, co.2-*quater.1*, DL 63/2013, convertito nella legge 90/2013.

Risposte dell'Agenzia delle Entrate

Risposte del MISE