



TELEFISCO 2020 – SPECIALE SUPERBONUS 110%

LE DOMANDE DEGLI ESPERTI E LE RISPOSTE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

1. Lavori trainati, basta l'attestazione

Pertinenze da conteggiare

Per quanto concerne la determinazione della spesa massima agevolabile per specifico intervento, laddove è previsto il calcolo in base al numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio residenziale condominiale, stante il tenore della circolare n. 24/E/2020 e i precedenti di prassi, si ritiene che debbano essere considerate anche le pertinenze delle abitazioni: ad esempio, cinque abitazioni e tre box pertinenziali consentono di considerare un totale di otto unità immobiliari su cui calcolare la spesa. Questa impostazione è corretta?

Sì, si ritiene che, conformemente a quanto previsto per l'ecobonus e per il sismabonus spettante per interventi realizzati sulle parti comuni, anche ai fini dell'applicazione del superbonus, nel caso in cui l'ammontare massimo di spesa agevolabile sia determinato in base al numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio oggetto di interventi, il calcolo vada effettuato tenendo conto anche delle pertinenze.

In sostanza, in un edificio in condominio con quattro unità abitative e quattro pertinenze, il calcolo della spesa massima ammissibile è fatto moltiplicando per otto.

2. Come provare gli interventi

Con quale documento si può dimostrare che il lavoro trainato (ad esempio, i pannelli fotovoltaici, caldaia e infissi) è stato svolto tra l'inizio e la fine lavori del lavoro trainante (ad esempio, il cappotto) se il complesso dei lavori è affidato ad una unica impresa che fattura l'intero intervento con acconti e saldi? Basta un'attestazione dell'azienda?

Sì, è sufficiente l'attestazione da parte dell'impresa che ha eseguito i lavori.

3. I requisiti richiesti per chi dovrà occuparsi dell'asseverazione

Cosa succede se un'asseverazione è rilasciata da un soggetto non titolato a farlo?

Il comma 13 dell'articolo 119 del decreto Rilancio stabilisce che ai fini del superbonus e dell'opzione prevista dal successivo articolo 121:

- i tecnici abilitati asseverano il rispetto dei requisiti degli interventi di risparmio energetico e della corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati;

- per gli interventi antisismici, i professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli ordini o ai collegi professionali di appartenenza, in base alle disposizioni del decreto del ministro delle Infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58, asseverano l'efficacia degli interventi al fine della riduzione del rischio sismico e attestano, altresì, la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Relativamente agli interventi di risparmio energetico, l'articolo 1, comma 3, lettera h) del decreto interministeriale 6 agosto 2020 ("Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cosiddetto ecobonus") definisce il tecnico abilitato quale «soggetto abilitato alla progettazione di edifici e impianti nell'ambito delle competenze ad esso attribuite dalla legislazione vigente iscritto agli specifici ordini e collegi professionali».

Il rilascio delle predette asseverazioni costituisce una delle condizioni alle quali è subordinata la fruizione del superbonus.

Pertanto, il rilascio di tale asseverazione da parte di un soggetto non abilitato a farlo non consente di accedere alla predetta agevolazione.

4. Il compenso dell'amministratore non è detraibile nell'ambito del superbonus

Si chiede di confermare che il compenso dell'amministratore condominiale per tutti gli adempimenti connessi al superbonus del 110% non rientra nella detrazione, in quanto costo non strettamente correlato/collegato agli interventi agevolabili.

Sul punto, si conferma quanto affermato dalla prassi in materia di detrazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione energetica degli edifici, come da ultimo ribadito dalla circolare 8 luglio 2020, n. 19/E, secondo cui la detrazione spetta per "gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi", richiamando la risoluzione 18 agosto 2009, n. 229/E. Pertanto, anche ai fini del superbonus la spesa per il compenso straordinario dell'amministratore non può essere considerata fra quelle ammesse alla detrazione e, dunque, non può essere oggetto né del cosiddetto "sconto in fattura", né di "cessione", ai sensi dell'articolo 121 del decreto Rilancio. Come più volte chiarito, infatti, l'amministratore svolge le proprie funzioni in conformità al mandato conferitogli dal condominio ed eventuali compensi, anche extra, riconosciuti dal condominio ancorché riconducibili alla gestione (straordinaria) dei lavori, non possono rientrare tra le spese che danno diritto al superbonus non essendo detto compenso caratterizzato da un'immediata correlazione con gli interventi che danno diritto alla detrazione in quanto gli adempimenti amministrativi rientrano tra gli ordinari obblighi posti a carico dell'amministratore da imputare alle spese generali di condominio.

5. Tutte le regole per la cessione del credito, con il dettaglio dei soggetti ammessi

Considerando che la formulazione letterale della norma relativa alla cessione del credito, anche successiva allo sconto in fattura (articolo 121, comma 1, del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34), è diversa rispetto a quella per le opzioni contenute negli articoli 14 e 16 del decreto legge 63 del 2013, si chiede se la definizione di «altri soggetti» si estenda, appunto, a qualunque altro soggetto, senza distinzioni o requisiti.

L'articolo 121 del decreto Rilancio consente ai soggetti che sostengono negli anni 2020 e 2021 spese per taluni interventi edilizi, compresi quelli finalizzati al risparmio energetico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici e quelli

antisismici nonché per quelli ammessi al superbonus, di optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante in dichiarazione, alternativamente:

a) per un contributo, sotto forma di "sconto" sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione (cosiddetto sconto in fattura), con facoltà di successiva cessione di tale credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;

b) per la "cessione" a soggetti terzi del credito corrispondente alla detrazione, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari. Il meccanismo sopra delineato ricalca solo in parte gli istituti precedentemente vigenti.

In particolare, al sistema delineato dal citato articolo 121 non si applicano le limitazioni descritte nelle circolari 18 maggio 2018, n. 11/E e 23 luglio 2018, n. 17/E in merito alle modalità delle cessioni e all'individuazione dei soggetti cessionari previsti per gli interventi di cui all'articolo 14, commi 2-ter, 2-sexies e 3.1 e all'articolo 16, commi 1-quinquies e 1-septies del decreto legge n. 63 del 2013.

Ciò in quanto il citato articolo 121 espressamente consente la cessione del credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante nei confronti «di altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari» senza che sia necessario verificare il collegamento con il rapporto che ha dato origine alla detrazione.

6. Chi sono i soggetti che possono portare in detrazione le spese del superbonus

Un contribuente con elevata disponibilità finanziaria ma che dispone solo del reddito dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e di dividendi (che nel 2020 non verranno erogati) può beneficiare del 110% cedendo il credito corrispondente alla detrazione sulle spese sostenute dal 1° luglio al 31 dicembre di quest'anno per interventi di cui all'articolo 119 Tuir effettuati sull'abitazione principale?

Sì, in quanto si tratta di un soggetto che “astrattamente” può essere titolare della detrazione. Nel caso in questione, in particolare, il reddito derivante dal possesso dell'immobile adibito ad abitazione principale (rendita catastale), concorre alla formazione del reddito complessivo, ma è escluso da tassazione per effetto della deduzione di cui all'articolo 10 del Tuir di importo pari alla rendita catastale. Tale soggetto può, tuttavia, esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito perché possiede redditi che concorrono alla formazione del reddito complessivo ma non sono soggetti a imposta. Ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto, sulla base di quanto previsto dalla norma attuale, è irrilevante la circostanza che il contribuente abbia “una elevata disponibilità finanziaria”.

7. Il credito d'imposta è ammesso per le spese a partire da gennaio 2020 a dicembre 2021

Dal momento che il decreto Rilancio consente di cedere il credito d'imposta in relazione alle spese “sostenute nel 2020 e 2021”, è possibile cedere la detrazione del 50% per interventi di recupero del patrimonio edilizio o il bonus facciate per le spese sostenute da un contribuente, ad esempio, a gennaio 2020?

Sì, in quanto tale possibilità è prevista dall'articolo 121 del decreto Rilancio che stabilisce che i soggetti che sostengono tra l'altro, negli anni 2020 e 2021, spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera a) e b) del Tuir o per il recupero e il restauro della facciata degli edifici esistenti di cui all'articolo 1, commi 219 e 220, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un «contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso», anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (cosiddetto sconto in fattura). In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la “cessione” di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà di successiva cessione.

L'opzione può essere esercitata anche dagli acquirenti degli immobili facenti parte di interi fabbricati oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) del comma 1

dell'articolo 3 del Dpr 380/01, 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 o assegnazione dell'immobile e che hanno diritto alla detrazione di cui al comma 3 dell'articolo 16-bis del Tuir. Ciò in quanto gli interventi realizzati dalle predette imprese sono i medesimi interventi richiamati nel comma 1, lettere a) e b) del l'articolo 16-bis del Tuir.

8. Accorpamenti o suddivisioni, per i limiti di spesa fa fede la situazione catastale precedenti i lavori

Nel caso in cui al termine dei lavori agevolabili ai fini del superbonus, un edificio unifamiliare sia frazionato in due unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo dall'esterno, rileva la situazione esistente all'inizio dei lavori (con spesa massima agevolabile per intervento calcolata sull'edificio unifamiliare), oppure quella finale (due unità immobiliari indipendenti per cui la spesa massima agevolabile si calcola per ogni unità immobiliare autonomamente)?

Nel caso di due unità immobiliari non funzionalmente indipendenti in un edificio plurifamiliare di proprietà di un unico soggetto, che al termine dei lavori verranno accorpate catastalmente in un unico edificio unifamiliare, rileva la situazione iniziale (per cui è precluso l'accesso al superbonus) o la situazione finale, (che consente l'accesso alla predetta agevolazione)?

Se il proprietario di un intero edificio composto da più unità immobiliari distintamente accatastate (per esempio quattro unità abitative e due depositi) dona o vende al figlio una delle unità abitative prima dell'inizio dei lavori, si costituisce un condominio e di conseguenza è possibile accedere al superbonus per gli interventi realizzati sulle parti comuni?

In presenza di un intervento di demolizione e di ricostruzione che può usufruire sia dell'ecobonus che sismabonus, il numero delle unità immobiliari ai fini del calcolo del limite di spesa ammissibile al 110% si considera prima dell'intervento o alla fine dell'intervento?

Con riferimento alle detrazioni spettanti per le spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio e per interventi finalizzati al risparmio energetico, è stato precisato che nel caso in cui i predetti interventi comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, per l'individuazione del limite di spesa, vanno considerate le

unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori. Ciò implica, in sostanza, che, con riferimento ai casi prospettati, va valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante dagli stessi ai fini dell'applicazione delle predette detrazioni.

Il medesimo criterio va applicato anche ai fini del superbonus. Pertanto, ad esempio, nel caso in cui:

- un edificio unifamiliare sia frazionato in due unità immobiliari funzionalmente non indipendenti appartenenti allo stesso proprietario solo al termine dei lavori, gli interventi che possiedono le caratteristiche richieste dalla norma sono ammessi al superbonus e la spesa massima agevolabile sarà calcolata con riferimento all'edificio unifamiliare iniziale;
- due unità immobiliari, non funzionalmente indipendenti, in un edificio plurifamiliare che al termine dei lavori vengano accorpate in un edificio unifamiliare, gli interventi realizzati non sono ammessi al superbonus;
- se il proprietario di un intero edificio composto da più unità distintamente accatastate dona al figlio una delle unità abitative prima dell'inizio dei lavori, si costituisce un condominio e di conseguenza si può accedere al superbonus per gli interventi sulle parti comuni;
- se si realizza un intervento di demolizione e di ricostruzione agevolabile sia ai fini dell'ecobonus che del sismabonus, per il calcolo del limite di spesa ammissibile al superbonus si considera il numero delle unità immobiliari esistenti prima dell'inizio dei lavori.

9. Demolizione e ricostruzione, va valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori

Se si fa un intervento di miglioramento energetico agevolato dal superbonus sulle parti comuni condominiali, un contribuente che possieda quattro appartamenti nel condominio potrà eseguire i lavori trainati (ad esempio il cambio delle finestre) su tutti e quattro gli appartamenti?

No, come precisato nella circolare 24/20, in base all'articolo 119, comma 10 del DL Rilancio i contribuenti persone fisiche possono beneficiare del superbonus relativamente alle spese sostenute per interventi realizzati su massimo due

unità immobiliari. Tale limitazione non si applica, invece, alle spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

10. Come si calcola la superficie del 50% adibita a edifici residenziali ai fini del superbonus

Nella circolare n.24/E del 2020 (pagina 15) è precisato che in caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, le relative spese possono essere considerate, ai fini del superbonus, soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza cioè qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50%. Come si conteggia tale superficie? Ai fini del calcolo occorre tener conto anche della superficie di eventuali unità immobiliari di categoria A1 facenti parte dello stesso condominio?

Nella circolare 24/E è stato precisato che in caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, le relative spese possono essere considerate ai fini del calcolo della detrazione soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza. Ciò implica che, utilizzando un principio di "prevalenza" della funzione residenziale rispetto all'intero edificio, qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50%, è possibile ammettere al Superbonus, anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali che sostengono spese, in qualità di condòmini, per interventi sulle parti comuni di un edificio. Qualora, invece, la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza sia inferiore al 50 per cento, il Superbonus riferito alle spese per interventi realizzati sulle parti comuni spetta solo ai possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio. Quindi nel caso di:

- edificio residenziale nel suo complesso - in quanto più del 50% della superficie totale delle unità immobiliari sono destinate a residenza - il superbonus per interventi realizzati sulle parti comuni spetta anche ai possessori di unità immobiliari non residenziali (ad esempio, al professionista che nel condominio ha lo studio oppure all'imprenditore che nel condominio ha l'ufficio o il negozio). Tali soggetti, tuttavia, non potranno fruire del superbonus per interventi "trainati" realizzati sui propri immobili;

- edificio NON residenziale nel suo complesso - in quanto la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza è minore del 50% - il superbonus per interventi realizzati sulle parti comuni spetta solo ai possessori di unità immobiliari residenziali che potranno, peraltro, fruire del superbonus anche per interventi cd "trainati" realizzati sui propri immobili, sempreché questi ultimi non rientrino tra le categorie catastali escluse (A/1, A/8 e A/9).

Ai fini del calcolo della superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza vanno conteggiate tutte le unità immobiliari residenziali facenti parte dell'edificio comprese quelle rientranti nelle categorie catastali cd. di lusso sopra indicate, escluse dal Superbonus.

11. Pertinenze nel calcolo delle spese ammesse in caso di intervento sull'impianto centralizzato

Nel caso di intervento sull'impianto termico centralizzato concorrono alla determinazione della spesa massima ammissibile anche le pertinenze non servite dall'impianto termico?

In continuità con la prassi in materia di ecobonus e sismabonus, si ritiene che concorrono alla determinazione della spesa massima anche le pertinenze. In particolare, ai fini dell'applicazione della detrazione disciplinata dall'articolo 14, comma 2-quater spettante per le spese sostenute per interventi effettuati sulle parti comuni che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dello stesso edificio ovvero diretti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e purché conseguano almeno la qualità media indicata nel decreto del ministro dello Sviluppo economico del 26 giugno 2015, su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 40mila moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, è stato specificato che l'ammontare massimo delle spese ammesse alla detrazione va calcolato tenendo conto anche delle eventuali pertinenze alle unità immobiliari.