

FAQ



Aggiornate al 13 ottobre 2020
(in rosso, le FAQ nuove o modificate)

A - CHI PUÒ ACCEDERE AL SUPERBONUS 110?

DOMANDA 1.A Un privato che possiede un edificio con 5 unità, di cui 3 locate e 2 in capo a lui, può accedere al Superbonus?

R In questa ipotesi non è possibile accedere ai Superbonus, in quanto non viene agevolato l'unico proprietario di un intero edificio. Stante le precisazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate nella CM 24/E/2020, infatti, i lavori energetici o antisismici agevolati con la più alta percentuale del 110% devono interessare i "condomini" nella definizione fornita dal codice civile, che impone la presenza all'interno del singolo fabbricato, non solo di diverse unità catastali, ma anche di una pluralità di proprietari. Resta ferma l'applicabilità dei bonus nelle percentuali "ordinarie" previste dagli artt. 14 (per Ecobonus) e 16 (per Sismabonus) del DL 63/2013, convertito nella legge 90/2013, con i quali, invece, sono agevolati anche gli interventi eseguiti su interi fabbricati composti da più unità distintamente accatastate, ma posseduti da un solo soggetto, in base alle regole ed alla modalità di calcolo vevoli per gli edifici condominiali (CM 19/E/2020).

DOMANDA 2.A Impresa semplice agricola senza scopo di lucro, un immobile accatastate come d10 può rientrare nel superbonus?

R La risposta è negativa. Sotto il profilo soggettivo, infatti, si ritiene esclusa l'impresa semplice esercente attività agricola, poiché, non rientrante nell'ambito soggettivo di applicazione del Superbonus, così come delineato dal comma 9 dell'art.119 del Decreto Rilancio ed approfondito dalla CM 24/E/2020. Inoltre, ancor più stringente è l'esclusione sotto il profilo oggettivo. È difatti la stessa qualificazione catastale dell'immobile (D10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) che impedisce il riconoscimento del bonus, poiché, così come confermato anche dalla CM 24/E/2020, tra gli immobili agevolati rientrano gli edifici residenziali in condominio, quelli residenziali unifamiliari e pertinenze, nonché le unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accesso autonomi dall'esterno site in edifici plurifamiliari e non anche quelli ad accatastamento unico e a destinazione prevalente diversa da quella residenziale.

DOMANDA 3.A Se chi possiede l'immobile (casa intestata ad un figlio) è un minore può usufruire del bonus 110%?

R In questa ipotesi, i genitori vantano l'usufrutto legale su tutti i beni del minore, ai sensi dell'art.324 del Codice civile, cosicché gli stessi sono legittimati ad usufruire dei Superbonus per i lavori effettuati sull'immobile (ovviamente in presenza di tutte le condizioni previste dalla norma agevolativa). Nelle limitate ipotesi in cui, invece, l'immobile del minore non sia soggetto ad usufrutto legale, in quanto opera una delle cause di esclusione previste dal medesimo art.324 c.c. (es. i beni acquistati dal figlio con i proventi del proprio lavoro, o ricevuti in eredità o donazione a condizione della non operatività dell'usufrutto dei genitori o accettati contro la volontà di questi), i genitori potrebbero comunque usufruire del bonus in qualità di familiari conviventi con il minore proprietario, purché abbiano a loro intestate le fatture (o in caso di lavori condominiali, la certificazione dell'amministratore con la ripartizione delle relative spese) ed effettuino gli eventuali bonifici di pagamento delle spese. Tale possibilità, infatti, è stata espressamente ammessa dall'Agenzia delle Entrate nella CM 24/E/2020, proprio ai fini dei Superbonus. Tuttavia, come confermato anche da quest'ultima Circolare, affinché i familiari conviventi possano fruire delle agevolazioni, è necessario che l'immobile oggetto dei lavori sia a disposizione della famiglia, nel senso che non sia concesso in uso a terzi (locazione o comodato).

DOMANDA 4.A Se la proprietà di un edificio, senza possesso, è di un ente pubblico non economico non soggetto IRES (esempio Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà dei Comuni), i conduttori assegnatari delle singole unità immobiliari, costituitisi in Comitato Inquilini, hanno diritto di beneficiare dei Superbonus per gli interventi in essa previsti?

R In questa ipotesi, non essendosi in presenza di "condominio" nell'accezione civilistica richiamata nella citata CM 24/E/2020 (che impone la presenza di una pluralità di proprietari, oltre che di unità immobiliari distintamente accatastate), si può fruire dei Superbonus solo nell'ipotesi in cui l'ente pubblico non economico, proprietario del fabbricato, rientri nel novero dei soggetti agevolati previsti dalla lett.c del co.9 dell'art.119, del DL 34/2020 (convertito nella legge 77/2020), che menziona espressamente gli istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati, o enti aventi le stesse finalità

sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di “in house providing” per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei Comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica. Qualora l’ente proprietario risponda a queste caratteristiche, potrà esso stesso fruire dei Superbonus, anche “indirettamente” tramite cessione del corrispondente credito d’imposta o usufruendo del cd “sconto diretto in fattura”, ai sensi dell’art.121 del medesimo DL 34/2020. Diversamente, qualora il proprietario non sia riconducibile ai suddetti soggetti agevolati, i bonus potenziati al 110% non possono spettare, in quanto l’edificio non configura civilisticamente un condominio.

DOMANDA 5.A **Se l’intera proprietà, non posseduta, è di una persona giuridica o di un ente pubblico non economico (soggetto IRES), locata con regolari contratti tutti registrati, gli inquilini hanno diritto di beneficiare dei Superbonus?**

R La risposta è negativa, visto che in questo caso l’edificio è posseduto da un unico proprietario e, quindi, non esiste un condominio nell’accezione civilistica (per la quale è essenziale la compresenza all’interno del fabbricato, non solo di diverse unità catastali, ma anche di una pluralità di proprietari). In questo senso, l’utilizzo “frazionato” delle unità in virtù di un contratto di locazione o comodato risulta comunque irrilevante ai fini della configurazione dell’edificio come “condominio”. Resta ferma l’applicabilità dei bonus nelle percentuali “ordinarie” previste dagli artt. 14 (per Ecobonus) e 16 (per Sismabonus) del DL 63/2013, convertito nella legge 90/2013, con i quali, invece, sono agevolati anche gli interventi eseguiti su interi fabbricati composti da più unità distintamente accatastate, ma posseduti da un solo soggetto, in base alle regole ed alla modalità di calcolo vevoli per gli edifici condominiali (CM 19/E/2020).

DOMANDA 6.A Edificio costituito da due unità immobiliari funzionalmente indipendenti (appartamento piano terra e primo piano con accesso indipendente dall'esterno e impianti autonomi). Entrambe le unità sono riconducibili allo stesso proprietario (figlio), tuttavia i genitori godono di un diritto di usufrutto sull'unità immobiliare del piano terra. Se la richiesta di incentivo al 110% viene formulata dal figlio e dai genitori (in relazione al diritto di usufrutto sull'unità immobiliare del piano terra), è possibile farlo?

R In tal caso, è possibile fruire del Superbonus al 110% sia per il proprietario che per i genitori titolari dell'usufrutto dell'unità ubicata al piano terra. Come confermato dall'Agenzia delle Entrate nella CM 24/E/2020, infatti, gli incentivi potenziati spettano a tutte le persone fisiche (non titolari di reddito d'impresa e non esercenti arti o professioni) che, prima dell'avvio dei lavori (o, se precedente, prima del sostenimento delle spese), possiedano l'immobile in base ad un titolo idoneo, intendendosi per tale anche la titolarità di diritti reali di godimento quale l'usufrutto o la nuda proprietà. Pertanto, entrambi i soggetti (figlio proprietario per l'unità al primo piano ed i genitori per quella del piano terra, sulla quale vantano l'usufrutto) potranno godere, in presenza di tutte le condizioni di legge, dei bonus potenziati al 110%, in funzione delle spese rispettivamente sostenute (comprovate da bonifici e fatture ad essi intestati. Qualora la detrazione sia ceduta sotto forma di credito d'imposta all'impresa esecutrice degli interventi "in conto prezzo dei lavori", o in caso in cui venga da questa praticato lo "sconto diretto in fattura", non essendoci pagamento materiale delle spese, si ritiene che la condizione di sostenimento delle spese sia verificata dall'intestazione delle fatture a ciascuno dei soggetti agevolati).

DOMANDA 7.A In caso di immobile rurale a prevalente destinazione abitativa è possibile godere dei superbonus ad iniziativa sia dei fittavoli residenti, che del proprietario persona fisica?

R Sotto il profilo oggettivo, si ritiene che tra gli immobili oggetto di interventi agevolati con il Superbonus al 110% rientrino anche gli immobili rurali a prevalente destinazione abitativa, potendo questi ricomprendersi tra gli edifici residenziali unifamiliari che la norma

agevolativa ammette al beneficio (art.119, DL 34/2020 e CM 24/E/2020). Nulla osta anche sotto il profilo soggettivo, laddove, come ribadito nella CM 24/E/2020, ai fini della detrazione, le persone fisiche che sostengono le spese devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo, al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio. Per detenzione legittima dell'immobile, che assicura l'accesso al beneficio, l'Agenzia delle Entrate ha inoltre chiarito esplicitamente che deve intendersi la detenzione *"in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato"*, corredato dal consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario. Al fine di garantire la necessaria certezza ai rapporti tributari, la mancanza di un titolo di detenzione dell'immobile risultante da un atto registrato, al momento dell'inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente, preclude il diritto alla detrazione anche se si provvede alla successiva regolarizzazione. Pertanto, nel rispetto di tutte le condizioni prescritte, non solo il proprietario persona fisica che il fittavolo dell'immobile possono accedere al Superbonus 110%.

DOMANDA 8.A Una società che possiede immobili in un condominio ad uso prevalentemente abitativo come dovrà comportarsi in relazione all'IVA dei lavori ed all'ammortamento degli stessi in relazione ai propri bilanci?

R Occorre premettere che tale aspetto non è stato ancora in alcun modo affrontato dall'Amministrazione finanziaria, mentre meriterebbe un necessario specifico approfondimento che ci si augura intervenga in tempi brevi. In premessa, tuttavia, si ricorda che, come chiarito dalla CM 24/E/2020, per le imprese, i Superbonus sono riconosciuti solo nell'ipotesi di lavori eseguiti sulle parti comuni di edifici condominiali in funzione delle unità immobiliari da queste possedute. Tale unità immobiliari possono pertanto essere residenziali o meno, purché l'edificio sia a prevalente destinazione residenziale. Ciò premesso, si ritiene che sotto il profilo IVA, essendo l'imposta una partita di giro per l'impresa (pertanto, se detraibile, non rileva ai fini del 110%), non si configurino particolari criticità contabili e fiscali, mentre discorso diverso andrebbe fatto in ordine all'incidenza di tali spese sotto il profilo bilancistico. Queste infatti, laddove riconosciute agevolate per l'impresa, possono ritenersi incrementative del valore dei "immobilizzazioni materiali" a cui si riferiscono, siano questi contabilmente e fiscalmente qualificate come "strumentali" ovvero come "patrimonio". Si tratta infatti di lavori straordinari che producono un aumento significativo e misurabile degli immobili su cui sono effettuali,

incrementandone la capacità produttiva e la sicurezza e allungandone la vita utile. Su questo presupposto, pertanto, tali spese andrebbero capitalizzate imputandole a maggiorazione del costo originario del cespite (contabilmente ai sensi dell'art.2426 del cod. civ. e fiscalmente ai sensi dell'art.110 del TUIR) e, laddove questo sia ammortizzabile (come nel caso, ad esempio di un A/10 all'interno di un condominio), bisognerebbe procedere alla rideterminazione del relativo piano di ammortamento.

DOMANDA 9.A Atteso che è possibile ottenere i superbonus anche senza avere la proprietà o l'usufrutto di un immobile, ma anche con un contratto d'uso, comodato o fitto debitamente registrato e con il consenso del proprietario quali sono le modalità per dimostrare che il pagamento (che in realtà non avviene attraverso passaggio di risorse finanziarie tracciabili) sia fatto dall'inquilino se il titolo assuntivo è richiesto dal condominio o dal proprietario?

R Come ribadito nella CM 24/E/2020, ai fini della detrazione, le persone fisiche che sostengono le spese devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo, al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio. In particolare, per detenzione legittima dell'immobile, che assicura l'accesso al beneficio, l'Agenzia delle Entrate ha inoltre chiarito esplicitamente che deve intendersi la detenzione *"in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato"*, corredato dal consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario. Queste sono le prescrizioni indicate dall'Amministrazione finanziaria in ordine alla spettanza dei Superbonus in capo al detentore dell'immobile, non pretendendo altra dimostrazione della spettanza del bonus. Pertanto, sia nel caso di lavori eseguiti sulle parti comuni condominiali (la cui titolarità del titolo assuntivo è del condominio), sia nell'ipotesi di lavori sulle singole unità immobiliari (il cui titolo è richiesto dal proprietario dell'immobile), la produzione, laddove richiesta, della suddetta documentazione attesterà, nel rispetto di tutte le altre condizioni, la legittimità della fruizione del bonus da parte del detentore legittimo dell'immobile.

DOMANDA 10.A Quali sono le pratiche da esperire per la costituzione di una “Comunità energetica rinnovabile”? Inoltre, se è abbastanza evidente ciò che potrebbe avvenire in condominio (contatore centrale e sotto contatori privati per frazionarne l’uso), non è affatto chiaro se potrà beneficiare dell’energia prodotta attraverso fotovoltaico un appartamento del medesimo proprietario in diverso condominio o addirittura in diversa città ?

R Per le Comunità di energia rinnovabile, definite all’art. 22 della Direttiva europea 2001/2018 non ancora recepita in Italia, l’art. 42-bis del DL 162/2019 ha introdotto la possibilità di creare comunità energetiche e di attivare progetti di autoconsumo collettivo di energia da fonti rinnovabili. Per quanto riguarda le pratiche da esperire, l’Autorità di regolazione per l’energia reti e ambiente (ARERA) ha disciplinato la materia con la Delibera 318/2020/R/eel, di cui si allega il testo e relativo allegato, indicando le procedure ed i requisiti per l’accesso al servizio di valorizzazione e incentivazione dell’energia elettrica condivisa, nei diversi casi possibili (v. art. 3 e 4 dell’Allegato A). La delibera ARERA fornisce puntuali indicazioni in merito alle condizioni che devono essere rispettate per le comunità di energia rinnovabile, in particolare i requisiti che il soggetto giuridico deve possedere e sul fatto che i membri della configurazione devono essere titolari di punti di connessione su reti elettriche di bassa tensione sottese alla medesima cabina di trasformazione media/bassa tensione (medesima cabina secondaria). Corre l’obbligo di ricordare che deve essere ancora emanato il decreto attuativo del Ministro dello sviluppo economico che definisce la tariffa con la quale si incentiva la promozione dell’autoconsumo collettivo e le comunità energetiche da fonti rinnovabili, anche tramite l’impiego dei sistemi di accumulo. Dalle anticipazioni dei contenuti del decreto risulta che la tariffa per l’energia autoconsumata sarà pari rispettivamente a:

- 100 €/MWh per le configurazioni di autoconsumo collettivo;
- 110 €/MWh per le comunità energetiche rinnovabili.

L’incentivo, riconosciuto per un periodo di 20 anni e gestito dal Gestore dei Servizi Energetici (GSE), sarà cumulabile con il Superbonus al 110% nei limiti previsti dalla legge.

B - PER QUALI IMMOBILI PUÒ ESSERE USATO IL SUPERBONUS 110%?

DOMANDA 1.B Allo stato attuale l'immobile è composto da unità di vario tipo classati A/4, A/10 e C/2. L'obiettivo è trasformare l'immobile in un albergo. Si chiede se e in che termini si può usufruire delle agevolazioni.

R Considerando la classificazione catastale originaria delle singole unità, si presuppone che il fabbricato non sia a prevalente destinazione abitativa, in quanto non ha più del 50% della superficie complessiva destinata ad abitazioni. Pertanto, stando alle precisazioni dell'Agenzia delle Entrate fornite nella CM 24/E/2020, in questo caso, non si rendono comunque applicabili i Superbonus al 110%. Diversamente, a seconda della tipologia di interventi realizzati (riqualificazione energetica o interventi di messa in sicurezza antisismica) possono operare gli incentivi con le percentuali "ordinarie" fissate rispettivamente dagli artt.14 e 16 del DL 63/2013, convertito nella legge 90/2013, per i quali non sussiste alcun vincolo legato alla destinazione d'uso dei fabbricati agevolati. Per calcolare l'ammontare delle detrazioni spettanti, si deve tener conto dell'assetto iniziale del fabbricato e, quindi, del numero delle unità immobiliari in esso presenti prima dell'inizio dei lavori agevolati. Ciò a prescindere dal fatto che il medesimo edificio, seppur composto da diverse unità catastali, sia posseduto da un unico soggetto. Difatti, a differenza dei Superbonus, per i quali è necessaria la pluralità di proprietari (secondo l'accezione civilistica di "condominio" – CM 24/E/2020), per le detrazioni con le percentuali "ordinarie" e in caso di lavori su parti comuni, operano le modalità di calcolo delle spese massime agevolate valevoli per gli edifici condominiali anche se posseduti da un solo proprietario (cfr, da ultimo, CM 19/E/2020). Resta ferma, inoltre, la possibilità di accedere allo sconto in fattura o alla cessione del credito d'imposta corrispondente alle detrazioni, ai sensi dell'art.121 del DL 34/2020 (convertito nella legge 77/2020).

DOMANDA 2.B Casa avente due unità immobiliari abitative (appartenente a due proprietari diversi) con 2 ingressi indipendenti ma che danno sul cortile comune dal quale accedono alla strada principale. Possono sfruttare il 110%?

R La risposta è affermativa purché sia dimostrabile l'“indipendenza funzionale” di ciascuna unità unifamiliare, verificabile ad esempio con la sussistenza (preventiva all'intervento) di impianti separati e distinti in ciascuna unità immobiliare. Le due unità immobiliari, infatti, possono considerarsi dotate di accessi indipendenti, ancorché i medesimi accessi autonomi confluiscono su un'area cortiliva in comune. In tal senso si è espresso il MEF in risposta a due recenti interrogazioni parlamentari (n.5-04686 e n. 5-04688, entrambe del 30 settembre 2020). Inoltre, nell'ambito della discussione parlamentare del DdL di conversione in legge del DL 104/2020 (Atto 195/S) è stato approvato uno specifico emendamento che prevede espressamente che per “*accesso autonomo dall'esterno*” si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino anche di proprietà non esclusiva.

DOMANDA 3.B Il concetto di unità plurifamiliari si applica anche nei condomini? Nel caso di condominio con impianto elettrico e di riscaldamento centralizzato, anche se composto da unità immobiliari accatastate separatamente, ognuna delle quali con ingresso indipendente, gli interventi su parti comuni possono essere agevolati al 110%?

R La risposta è negativa. L'edificio plurifamiliare può essere costituito in condominio, ma le singole unità immobiliari dotate di accesso autonomo fruiscono del Superbonus autonomamente, indipendentemente dalla circostanza che le stesse ne facciano parte. Così afferma l'Amministrazione finanziaria nella CM 24/E/2020.

DOMANDA 4.B Nel caso di condominio minimo senza amministratore di condominio con 1 solo appartamento di proprietà esclusiva e gli altri in comproprietà fra più soggetti il superbonus 110% è applicabile?

R La risposta è positiva. Stando a quanto precisato nella CM 24/E/2020, laddove possa parlarsi di condominio (secondo il cd. "criterio civilistico", ovvero solo in presenza di una pluralità di proprietari delle diverse unità immobiliari che compongono l'edificio), nulla osta all'accesso ai benefici anche da parte del cd. "condominio minimo", ovvero di edificio composto da un numero non superiore a otto condomini, al quale risultano comunque applicabili le norme civilistiche sul condominio (fatta esclusiva eccezione per la non obbligatorietà di nomina dell'amministratore, con di apertura di un apposito conto corrente intestato al condominio, nonché di regolamento condominiale, in ogni caso necessario in caso di più di dieci condomini). In tal caso, per fruire del Superbonus per i lavori realizzati sulle parti comuni, l'Agenzia delle Entrate precisa che i condomini possono utilizzare il codice fiscale del condomino che ha effettuato i connessi adempimenti, pur rimanendo tenuti a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio.

DOMANDA 5.B La definizione di "unità immobiliare funzionalmente indipendente" vale solo per l'Ecobonus o a anche per il Sismabonus?

Ai fini degli interventi agevolati, la disciplina agevolativa del Superbonus si riferisce agli edifici unifamiliari e plurifamiliari "funzionalmente indipendenti" (presenza di impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva) e con "accesso autonomo dall'esterno" (si tratta di accesso indipendente chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva). La definizione di tale espressioni è stata individuata dall'Agenzia delle Entrate nella C.M. 24/E/2020 e vale sia per l'Ecobonus sia per il Sismabonus potenziati al 110%.

DOMANDA 6.B E' corretta l'esclusione dai bonus potenziati al 110% degli edifici plurifamiliari non in condominio che non abbiano accesso autonomo (ad esempio, casetta su 2/3 piani con vano scale comune ed 1 unità per piano)?

R Ai fini dell'applicabilità dei Superbonus al 110%, rientrano tra gli immobili agevolati, tra l'altro, gli interventi eseguiti sulle unità residenziali "funzionalmente indipendenti" e con "accesso autonomo dall'esterno" site in edifici plurifamiliari (art.119, co.1. lett.c, del D.L. 34/2020, convertito, con modificazioni, nella legge 77/2020).

Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella C.M. 24/E/2020, l'unità è "funzionalmente indipendente" in presenza di impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva, mentre l'accesso autonomo viene definito come accesso indipendente chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva.

Tali due requisiti devono essere presenti congiuntamente, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella medesima pronuncia, con la conseguenza che, nell'ipotesi in cui l'edificio plurifamiliare non possieda le citate caratteristiche, il Superbonus non viene riconosciuto.

DOMANDA 7.B Nel caso di abitazione singola successivamente divisa in due appartamenti, e con esecuzione di una ristrutturazione complessiva con sostenimento di spese agevolabili con il Superbonus al 110%, l'agevolazione è applicabile solo per l'unità immobiliare originaria o su tutte e due le unità?

R Al riguardo, occorre premettere che il Superbonus viene riconosciuto per gli interventi "trainanti" di isolamento termico o sostituzione di impianti di riscaldamento su interi condomini, ovvero su edifici unifamiliari o plurifamiliari con impianti indipendenti e con accesso autonomo, nonché per interventi volti alla sicurezza antisismica degli edifici, a cui si aggiungono ulteriori interventi cd. "trainati" (ad esempio, lavori energetici "minori", installazione di impianti fotovoltaici e delle colonnine di ricarica dei veicoli elettrici - cfr. anche l'art.119 del D.L. 34/2020, convertito, con modificazioni, nella legge 77/2020).

Nell'ipotesi in cui, nel caso di specie, in presenza di tutte le condizioni di applicabilità che danno diritto al Superbonus potenziato al 110% (esecuzione di interventi "trainanti" e "trainati"), l'unica abitazione venga divisa in due appartamenti, con un nuovo

accatastamento prima delle procedure autorizzatorie e dell'inizio dei lavori, il beneficio, è applicabile su entrambe le nuove unità, con un autonomo limite di spesa di 96.000 euro per ciascuna di esse (cfr. la R. 256/E/2020). Diversamente, se il frazionamento dell'abitazione è successivo agli interventi, il Superbonus spetta unicamente con riferimento all'unità originaria (cfr. la C.M. 13/E/2019 e C.M. 121/E/1998).

DOMANDA 8.B Edificio plurifamiliare costituito da unità immobiliari funzionalmente indipendenti (villette a schiera). Fermo restando l'obbligo di predisporre la certificazione energetica e la verifica dei limiti di spesa ammissibile per ciascuna unità immobiliare, è possibile depositare un'unica pratica edilizia al comune anziché più pratiche (una per ciascuna unità immobiliare)? A livello contrattuale, l'impresa deve stipulare i contratti con ciascun proprietario separatamente oppure:

- stipulare un unico contratto con tutti i proprietari (in tal caso l'applicazione dello sconto in fattura dell'impresa e il conseguente trasferimento del credito di imposta dal committente all'impresa avvenga separatamente)?
- stipulare un unico contratto con tutti i proprietari designando fra gli stessi, in analogia al mini condominio, un soggetto che interagisce con l'agenzia delle entrate con il proprio codice fiscale in nome e per conto di tutti gli altri soggetti?

R Se si è in presenza di interventi che rientrano nella classificazione prevista dall'art. 6 DPR 380/01 testo unico dell'edilizia per l'attività edilizia libera non è necessaria la presentazione della pratica presso lo sportello unico edilizia del comune competente. Qualora si tratti di interventi che non rientrano nell'ambito delle attività classificate come edilizia libera occorrerà presentare quanto meno una comunicazione di inizio lavori asseverata (art. 6 bis DPR 380/01 testo unico edilizia) o una SCIA (art. 22 DPR 380/01) a seconda della tipologia di opere che si intendono eseguire. La comunicazione o comunque la pratica edilizia potrà essere unica per l'intero complesso immobiliare ovvero frazionata per singole unità immobiliari qualora le opere siano riferite a ciascuna delle stesse. Per ciò che concerne l'aspetto contrattuale, si ritiene più corretto stipulare accordi separati con ciascuno dei proprietari delle unità funzionalmente autonome, così da gestire

separatamente i lavori agevolati sotto il profilo contabile/fiscale (fatture ed eventuali pagamenti con bonifico). Se la pratica edilizia e quindi il titolo abilitativo che autorizza l'esecuzione delle opere è unico sarà necessario riportarne i riferimenti nei contratti di appalto che ciascun proprietario sottoscriverà con i soggetti esecutori. Non è invece possibile designare un proprietario che, come avviene nei condomini, presenti anche a nome e per conto degli altri la comunicazione all'Agenzia delle Entrate, circa l'esercizio dell'opzione per la cessione del credito d'imposta corrispondente alle detrazioni o per lo "sconto diretto in fattura". Anche a tali fini, infatti, le unità funzionalmente indipendenti devono considerarsi abitazioni autonome, per cui ciascun proprietario/beneficiario dei bonus deve trasmettere la relativa comunicazione all'Agenzia delle Entrate, secondo quanto stabilito dal provvedimento n.283847/2020. Sul punto, è da evidenziare tra l'altro che, per interventi su singole unità immobiliari, la comunicazione va trasmessa dal soggetto che appone il visto di conformità (cfr. punto 4.2, ultimo periodo, del citato provvedimento).

DOMANDA 9.B Va sciolta l'incertezza sulle condizioni generali perché si determini l'autonomia funzionale di una particella catastale in edifici plurifamiliari. Segnatamente l'appartamento deve avere caratteristiche di autonomia funzionale e specificamente deve avere almeno una utenza contrattualizzata con soggetto erogatore di fornitura elettrica, idrica o gas (almeno un contratto in quanto la fornitura di acqua generalmente è effettuata al condominio che poi suddivide la bolletta tra i condomini sulla base di consumi reali, con subcontatori, ovvero presunta in relazione ai mq delle abitazioni o al numero dei componenti il nucleo familiare, mentre la fornitura di gas potrebbe non essere prevista in quanto non necessaria per il ricorso all'induzione elettrica, ovvero attraverso bombole). Inoltre da chiarire sempre in merito all'autonomia del cespite, la caratteristica che deve avere l'ingresso; in altre parole l'AdE ha già chiarito che l'ingresso deve essere autonomo, da strada o da proprietà esclusiva ma gli esempi via via forniti hanno ingenerato perplessità infatti l'accesso diretto da pubblica via è condizione assai rara e residuale in quanto la maggior parte degli accessi autonomi avviene da spazi condominiali (cortili, giardini, aree comuni sulle quali si aprono poi gli accessi privati veri e propri)? Inoltre come ci si regola in caso di case coloniche il cui accesso avviene attraverso un fondo agricolo?

R Ai fini dell'applicabilità dei Superbonus al 110%, rientrano tra gli interventi agevolati quelli eseguiti sulle unità residenziali "funzionalmente indipendenti" e con "accesso autonomo dall'esterno" site in edifici plurifamiliari (art.119, co.1. lett.c, del D.L. 34/2020, convertito, con modificazioni, nella legge 77/2020). Al momento, come sinteticamente indicato dall'Agenzia delle Entrate nella C.M. 24/E/2020, l'unità immobiliare è "funzionalmente indipendente" in presenza di impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva, mentre l' "accesso autonomo" viene definito come

tale, se indipendente e chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva. Tali due requisiti devono essere presenti congiuntamente, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella medesima pronuncia, con la conseguenza che, nell'ipotesi in cui l'edificio plurifamiliare non possieda le citate caratteristiche, il Superbonus non viene riconosciuto. Ciò premesso, nello specifico, in ordine all'autonomia dell'accesso dall'esterno, in attesa di ulteriori chiarimenti da parte dell'Amministrazione finanziaria, lo scrivente ufficio ritiene che, laddove l'accesso s'affacci su cortili, giardini, aree comuni, tale requisito possa intendersi in ogni caso verificato, e, conseguentemente, l'agevolazione riconosciuta, sempreché sia possibile verificare la sussistenza (preventiva all'intervento) di impianti separati e distinti in ciascuna unità immobiliare. A sostegno di tale interpretazione interviene anche la risposta a due recenti Interrogazioni parlamentari (n.5-04686 e n. 5-04688, entrambe del 30 settembre 2020) fornita dal Sottosegretario MEF Villarosa, in ordine alla possibilità di considerare «accesso autonomo» una strada privata in multiproprietà o terreni di utilizzo comune, ma non esclusivo, come i pascoli. In particolare, circa la nozione di «accesso da strada», il Sottosegretario precisa che né la norma né la CM 24/E/2020 prevedono esplicite limitazioni in ordine alla proprietà pubblica o privata della stessa, pertanto, in linea di principio, può ritenersi autonomo anche l'accesso da una strada privata e/o in multiproprietà. Allo stesso modo, può considerarsi «autonomo» anche l'accesso da terreni di utilizzo comune, ma non esclusivo, non rilevando che il terreno sia di proprietà esclusiva del possessore dell'unità immobiliare oggetto degli interventi agevolati. Infine, nell'ambito della discussione parlamentare del DdL di conversione in legge del DL 104/2020 (Atto 195/S) è stato approvato uno specifico emendamento che conferma quanto anticipato dal MEF.

DOMANDA 10.B Circa la costituzione di *"condominio in senso civilistico"*, in presenza di un edificio di proprietà di una pluralità di proprietari in regime pro-indiviso è naturalmente possibile procedere, purché anticipatamente rispetto all'intervento edile sostenuto da crediti fiscali, allo scioglimento della comunione con l'intestazione ai singoli comunisti delle varie unità catastali in via esclusiva. Parimenti sarà possibile costituire *"condominio civilistico"* se un unico proprietario di tutte le unità catastali presenti nell'edificio provveda alla cessione di almeno una di esse ad un terzo attraverso vendita, costituzione d'usufrutto o donazione? Inoltre la costituzione di condomino resterebbe valida se cedente o cessionario di una unità catastale fosse una persona giuridica?

R R. In ordine alle istanze formulate, occorre premettere che, come chiarito dalla circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020, par. 1.1, il Superbonus *"non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti"*. Tale condizione quindi circoscrive l'applicazione dei suddetti benefici alla costituzione di un *"condominio in senso civilistico"*, di cui all'art.1117 e seguenti del codice civile. A parere della scrivente, il superamento di tale limitazione può certamente avvenire mediante lo scioglimento della comunione *"pro indiviso"* (in caso di comproprietà dell'intero immobile), ovvero, nel caso di proprietà esclusiva di un unico soggetto, attraverso la cessione a titolo oneroso o gratuito (vendita o donazione) del diritto di proprietà a terzi (siano essi persone fisiche o giuridiche), o con l'attribuzione a terzi del diritto d'usufrutto di una o più unità. La costituzione del condominio, ovviamente, dovrebbe intervenire regolarmente prima dell'inizio dei lavori e, se precedente, del sostenimento delle relative spese.

DOMANDA 11.B In caso di intervento su immobile sito in area vincolata o nel caso sia vincolato con tutela uti singuli la legge prevede espressamente che sia possibile, in luogo degli interventi trainanti che dovrebbero riguardare l'intero edificio, realizzare i soli trainati da risparmio energetico (finestre, oscuranti, caldaia, ecc.), (il sismabonus è infatti comunque pacificamente concesso senza restrizioni di sorta purché rappresenti un miglioramento statico anche della singola unità), ebbene in questo caso trattandosi di una condizione migliorativa concessa ad immobili siti in aree di pregio ovvero di pregio essi stessi e dunque degni di maggior tutela come riporta finanche la costituzione italiana, vige ugualmente il limite di due unità catastali per ciascuna persona fisica, ovvero trattandosi evidentemente di un trattamento migliorativo rispetto all'ordinario per tali tipologie di immobili oggetto di vincolo d'interesse pubblico è concesso anche per più unità catastali trattandosi di una alternativa in luogo di lavori condominiali? Inoltre, sembrerebbe evidente e lapalissiano che la previsione del miglioramento energetico di due classi, comunque imposta dal legislatore, si riferisca alla singola unità catastale nella quale si interviene e non all'intero edificio, trattandosi in questo caso di una condizione praticamente impossibile da raggiungere. È corretto?

R Dal combinato disposto dei co.2 e 3 dell'art.119, DL 34/2020, convertito con modifiche in legge 77/2020, se l'edificio è sottoposto ad almeno uno dei vincoli del «Codice dei beni culturali e del paesaggio», o se gli interventi «potenziati» sono vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, l'Ecobonus al 110% si applica a tutti gli interventi di risparmio energetico cd. «trainati» (di cui all'art.14, DL 63/2013, convertito con modifiche in legge 90/2013), anche in assenza degli interventi «trainanti», fermo restando il rispetto dei requisiti minimi e, ove possibile, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio, o in caso di impossibilità, il conseguimento della classe energetica più alta. Ciò premesso, anche per tale tipologia di edifici, vale la regola in accordo alla quale, ai

soli fini dell'Ecobonus al 110% (non anche per il Sismabonus potenziato), vengono agevolate al massimo 2 unità immobiliari possedute dalla stessa persona fisica (ferme restando le detrazioni spettanti per le parti comuni degli edifici che, come ribadito dalla Risoluzione 60/E del 28 settembre 2020, spettano indipendentemente dal numero delle unità immobiliari possedute all'interno del condominio). Infine, in ordine alla condizione di miglioramento energetico da conseguire si ritiene, come da dettato normativo, che questo debba intendersi riferito all'edificio nel suo complesso, e, riferito alle singole unità, solo nel caso di unità immobiliari, funzionalmente autonome e con accessi autonomi dall'esterno situate all'interno di edifici plurifamiliari.

DOMANDA 12.B Come ci si comporta se in un condominio vi sono uno o più appartamenti, comunque minoritari, classificati A1? Si esclude per tali unità la possibilità di godere dei soli trainati, ovvero anche dei benefici sulle parti comuni, cioè escludendo dal novero delle unità catastali gli appartamenti A1, calcolando il montante spettante al condominio sulle restanti unità?

R Come noto, la disciplina agevolativa dei Superbonus al 110% (art.119, co. 15bis del DL 34/2020, così come modificato dalla legge di conversione 77/2020) si limita ad escludere tout court dall'ambito applicativo dei benefici gli interventi effettuati sulle abitazioni di lusso, catastalmente classificate in A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli), fatte salve queste ultime nell'ipotesi che siano aperte al pubblico. Tale esclusione, se non trova difficoltà interpretative nell'ipotesi trattasi di abitazioni classificate in A/8 o A/9 (non aperte al pubblico), rischia invece di compromettere l'applicazione del Superbonus per interventi eseguiti su parti comuni di edifici condominiali, al cui interno una delle unità immobiliari è classificata catastalmente in A/1. In tal ambito, l'Agenzia delle Entrate è intervenuta, rispondendo ad una delle FAQ pubblicate lo scorso 30 settembre. Nello specifico ha chiarito, come sostenuto dall'ANCE, che tale circostanza non pregiudica l'accesso al beneficio al 110% del condominio per interventi "trainanti" su parti comuni e consente allo stesso tempo di riconoscere l'agevolazione anche all'unità di lusso (A/1) in ragione dei millesimi di riferimento. Viene altresì del tutto esclusa la possibilità per la stessa unità immobiliare di "trainare" ulteriori interventi agevolati, eseguiti al suo interno congiuntamente a quelli "trainanti".

DOMANDA 13.B Quali sono le caratteristiche che devono avere gli immobili merce per un'impresa di costruzione per godere dei bonus? Se è evidente che sono considerati tali immobili già accatastati, anche se da riqualificare completamente come quelli accatastati F2 "collabenti, come ci si deve comportare in caso di acquisto da parte di un'azienda edile di un cosiddetto "rustico" (pilastri e solai)?

R In tal ambito, occorre premettere che l'Agenzia delle Entrate, nella recente RM 34/E/2020, nel riconoscere in via definitiva l'applicabilità di Eco e sismabonus agli immobili posseduti da impresa, in linea con quanto espresso da tempo dalla suprema Corte di Cassazione (cfr. Sez. V, nn. 19815 e 19816 depositate il 23 luglio 2019; nn. 29162 e 29164 depositate il 12 novembre 2019), condivide il principio secondo il quale, ai fini delle suddette agevolazioni, la distinzione tra "immobili strumentali", "immobili merce" e "immobili patrimonio" non rileva di per sé ma incide (per l'impresa) solo sul piano contabile e fiscale. Pertanto, affinché un immobile posseduto da un'impresa rientri nell'ambito oggettivo di particolari agevolazioni, è necessario considerare le particolari condizioni apposte dalle singole norme agevolative sotto il profilo oggettivo, al cui rispetto è subordinato l'accesso ai bonus, e non già la qualificazione contabile o fiscale dell'immobile stesso. In sostanza, in via generale, un immobile posseduto da impresa (strumentale, merce o "patrimonio") è agevolato:

- ai fini dell'Ecobonus ordinario (art.14, DL 63/2013, conv. con modifiche in legge 90/2013), se dotato di impianto di riscaldamento, rispondente alle caratteristiche tecniche richieste e situato negli ambienti i cui sono effettuati gli interventi,
- ai fini dell'Sismabonus ordinario (art.16, DL 63/2013, conv. con modifiche in legge 90/2013), se ubicato in zona sismica 1, 2 e 3,
- ai fini dei Superbonus al 110% (art.119, DL 34/2020, conv. con modifiche in legge 77/2020), solo nell'ipotesi di unità immobiliari all'interno di edifici condominiali (intendendosi per tali i fabbricati composti da più unità immobiliari di proprietà di una pluralità di soggetti) e relativamente ai lavori eseguiti sulle parti comuni degli stessi. (cfr. in ambito la CM 24/E/2020).

In tutti i casi, comunque, il rispetto dei suddetti requisiti si fonda sull'esistenza del fabbricato, esistente in quanto già costruito e individuato catastalmente.

C - QUALI INTERVENTI SONO AMMESSI?

DOMANDA 1.C Un Cliente dovrebbe procedere a lavori di profonda ristrutturazione su una casa singola e, vista la complessità dell'intervento, vorrebbe sostituire la caldaia a condensazione con un sistema a pompa di calore per eliminare il gas. Il dubbio riguarda il fatto che la caldaia ora presente è stata installata nel 2014, e dal 2015 è stata portata in detrazione una parte della spesa (50% in 10 anni). Il cliente in oggetto può fruire del 110% per la pompa di calore?

R La risposta è positiva. Non vi sono ostacoli, infatti, a fruire dell'Ecobonus per un intervento espressamente agevolato dalla normativa vigente anche se, in passato, si è utilizzato un diverso beneficio (nel caso di specie il cd. Bonus edilizia, di cui all'art.16-bis del TUIR – DPR 917/1986) per un intervento riguardante sempre l'impianto di riscaldamento e, per il quale, si stanno ancora detraendo le rate residue di ripartizione decennale del bonus medesimo (che restano comunque utilizzabili sino ad esaurimento, sempre nel limite della capienza Irpef del beneficiario). In questa ipotesi, pertanto, la sostituzione della caldaia a condensazione con un impianto dotato di pompa di calore può fruire dell'Ecobonus potenziato al 110% come intervento eseguito su un edificio unifamiliare e nel limite massimo di spese agevolate pari a 30.000 euro (comprese anche le spese di smaltimento e bonifica dell'impianto sostituito), ai sensi dell'art.119, co.1, lett.c, del DL 34/2020 (convertito nella legge 77/2020). E' inoltre ammessa l'opzione per lo "sconto in fattura" o per la cessione del credito d'imposta corrispondente alla detrazione del 110%. Ovviamente, per fruire legittimamente del bonus, è necessario il rispetto dei requisiti e delle condizioni stabilite dal co.3 del citato art.119 (e dai DM attuativi), ivi compreso il miglioramento di 2 classi energetiche dell'edificio unifamiliare o, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

DOMANDA 2.C Si vorrebbe ristrutturare un rustico attualmente in categoria catastale C2 per convertirlo ad uso abitativo.

R Innanzitutto occorre precisare che, in linea generale, i bonus spettano per la riqualificazione energetica e/o antisismica dei fabbricati esistenti e non per le nuove costruzioni. Nel caso di specie, quindi, è necessario che per "rustico" si intenda un edificio in corso di ristrutturazione e non invece un fabbricato la cui costruzione non sia stata ancora ultimata. Ciò premesso, è da evidenziare che, con un orientamento che supera il dettato normativo, l'Agenzia delle Entrate nella CM 24/E/2020 ha precisato che sono agevolati i soli fabbricati e le unità a destinazione abitativa. Nel caso di specie, in base a quanto precisato dall'Agenzia delle Entrate nelle recenti FAQ sui Superbonus pubblicate sul proprio sito internet e anche in conformità a quanto precisato in tema di bonus edilizia (R.M. n. 14/E/2005), è comunque ammissibile alle detrazioni al 110% anche un fabbricato che solo al termine dei lavori avrà destinazione residenziale, purché, dal provvedimento abilitativo dei lavori, sia espressamente previsto che, al termine dell'intervento, l'immobile avrà destinazione abitativa.

DOMANDA 3.C Ho un'abitazione su cui viene rifatto il cappotto e il sistema di riscaldamento per fare il salto di due classi energetiche. L'abitazione ha già un impianto fotovoltaico ma il cliente vuole installare un sistema di accumulo. La mia domanda è: l'installazione del solo sistema di accumulo può accedere al 110%?

R La risposta è positiva. Nel rispetto di tutte le condizioni stabilite dalla norma (art.119, co.5-7, del DL 34/2020 convertito con modifiche nella legge 77/2020) che subordinano l'accesso al Superbonus per interventi "trainati" (ovverosia l'effettuazione congiunta ai cd. interventi «trainanti» -isolamento termico e/o sostituzione di impianti di climatizzazione), si ritiene che l'installazione del sistema di accumulo "successiva" all'installazione dell'impianto fotovoltaico sia ammessa al Superbonus 110%. Sul tema si ricorda che la precisazione fornita dalla CM 24/E/2020 secondo la quale le spese per gli interventi "trainati" devono essere sostenute dal 1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021 ed, in ogni caso, tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi "trainanti".

DOMANDA 4.C E' possibile eseguire un intervento "trainato" affiancando ad un impianto di riscaldamento classico uno a pompa di calore (caldo/freddo) o è necessario provvedere alla sostituzione con relativo smaltimento?

R Nell'ipotesi di interventi "trainati", agevolabili ai fini dell'Ecobonus al 110%, viene inclusa anche la sostituzione dell'impianto di climatizzazione esistente con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a bassa entalpia e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione (cfr. art.119, co.2, del D.L. 34/2020, convertito, con modificazioni, nella legge 77/2020 e art.14 del D.L. 63/2013, convertito nella legge 90/2013).

Deve, tuttavia, trattarsi della sostituzione integrale dell'impianto originario, e non di una integrazione dello stesso.

DOMANDA 5.C E' agevolato con l'Ecobonus al 110% il passaggio dal teleriscaldamento ad un impianto centralizzato? È possibile passare da centralizzato ad autonomo?

R L'Ecobonus al 110% viene riconosciuto per la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale esistente con un impianto centralizzato nell'edificio in condominio, a condensazione almeno in classe A, o a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, ovvero con impianti di microgenerazione o a collettori solari (art.119, co.1, lett.b, del D.L. 34/2020, convertito, con modificazioni, nella legge 77/2020).

Inoltre, l'intervento condominiale, oltre a rispettare i requisiti tecnici previsti dalla normativa (D.M. 6 agosto 2020 e D.M. 3 agosto 2020) deve assicurare il miglioramento di due classi energetiche dell'edificio, ovvero della classe energetica più alta.

Non è, invece, agevolabile con la detrazione potenziata il passaggio da un impianto centralizzato ad autonomo (cfr. anche la C.M. 36/E/2007 e la Guida dell'Agenzia delle Entrate - Le agevolazioni fiscali per il risparmio energetico).

DOMANDA 6.C Gli interventi di sostituzione degli scaldacqua possono essere considerati come “trainati” ed inclusi nell’Ecobonus al 110%?

R La risposta è affermativa. Vengono agevolate, come interventi “trainati”, volti all’efficientamento energetico anche le spese per interventi di sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria (con coefficiente di prestazione COP>2,6 misurato secondo la norma EN 16147). Anche tali interventi rientrano, infatti, nella disciplina agevolativa dell’Ecobonus (art.14 del D.L. 63/2013, convertito nella legge 90/2013 ed art.1, co.48, legge 220/2010).

Resta fermo che l’intervento complessivamente eseguito (lavori “trainanti” e “trainati”), deve portare al miglioramento di 2 classi energetiche, è ove non possibile, della classe energetica più alta.

La detrazione, invece, non è ammessa per la sostituzione di scaldacqua tradizionali con uno scaldacqua a gas (cfr. anche la Guida dell’Agenzia delle Entrate).

DOMANDA 7.C Nel caso di condomini o abitazioni prive di riscaldamento è possibile beneficiare dell’Ecobonus al 110% sugli impianti in quanto manca la sostituzione ma sussiste una nuova realizzazione che comporta il miglioramento di due classi energetiche?

R La risposta è negativa nell’ipotesi di esecuzione di interventi volti alla sostituzione di impianti di climatizzazione invernale in interi edifici privi dell’impianto di riscaldamento, come più volte chiarito dall’Agenzia delle Entrate, sia per gli interventi agevolabili con l’Ecobonus ordinario, e da ultimo, anche nella C.M. 24/E/2020 in tema di Superbonus (cfr. anche l’art.119, co.1, lett.b., del D.L. 34/2020, convertito, con modificazioni, nella legge 77/2020).

Tuttavia, se in un edificio alcuni appartamenti hanno il riscaldamento ed altri no, in caso di interventi volti alla sostituzione dell’impianto di climatizzazione, la detrazione potenziata non può essere riconosciuta sull’intera spesa sostenuta per l’installazione di un nuovo impianto centralizzato di climatizzazione invernale, riferibile anche al riscaldamento delle unità prive di un preesistente impianto termico, ma deve essere limitata alla parte di spesa imputabile alle unità nelle quali tale impianto era presente.

DOMANDA 8.C E' possibile accedere al Sismabonus anche in caso di demolizione e ricostruzione con spostamento del fabbricato preesistente?

R Come noto, per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, la detrazione potenziata al 110% spetta per il Sismabonus singole unità, Sismabonus condomini e Sismabonus acquisti su edifici in zona 1, 2 e 3, sempre nel limite massimo di 96.000 euro per unità immobiliare (art.119, co.4, del D.L. 34/2020, convertito, con modificazioni, nella legge 77/2020 e art.16, co.1bis-1septies, del D.L. 63/2013, convertito nella legge 90/2013).

Con riferimento all'ipotesi di applicabilità dei benefici fiscali per il recupero del patrimonio edilizio, in caso di demolizione e ricostruzione di un edificio in una diversa area di sedime, l'Agenzia delle Entrate si è espressa in ipotesi specifiche, in occasione di risposte ad istanze d'interpello.

In particolare, con riferimento alla detrazione IRPEF del 50% (cd. Bonus edilizia), è stato suo tempo precisato che risultano agevolabili anche gli interventi di demolizione e ricostruzione che comportino, nella variazione della sagoma, uno spostamento "di lieve entità" del fabbricato rispetto all'area di sedime originaria (cfr. la RM n.34/E/2018 e la Risposta n.131/E/2018).

Inoltre, la medesima agevolazione è stata ammessa nell'ipotesi di trasferimento di diritti edificatori risultanti dalla demolizione di fabbricati, per la successiva ricostruzione di una nuova unità immobiliare, con migliorate caratteristiche energetiche ed antisismiche, in un'area diversa e dotata della capacità edificatoria idonea a sviluppare la volumetria degli edifici demoliti (Risposta n.194/E/2020).

Come è evidente, tali pronunce consentono, sempre in conformità con la disciplina in materia urbanistica, il riconoscimento dei benefici fiscali in presenza di una nuova edificazione in un'area diversa da quella originaria.

Pertanto, i suesposti chiarimenti dell'Amministrazione finanziaria porterebbero a ritenere che, in senso generale, la ricostruzione con spostamento del fabbricato, nell'ambito di un intervento di ristrutturazione, consenta l'applicabilità del Sismabonus ordinario e nella misura potenziata al 110%.

Ciò anche in ragione della circostanza che tale agevolazione autonoma deriva dall'analoga particolare fattispecie, già agevolabile con il Bonus edilizia, volta alla messa in sicurezza statica ed antisismica e disciplinata dall'art.16-bis, co.1, lett.i, del D.P.R. 917/1986 –

TUIR, proprio in relazione alla quale sono state emesse le pronunce che ammettono il beneficio in caso di ricostruzione in un'area diversa.

Sul punto, tuttavia, occorre un chiarimento specifico dell'Agenzia delle Entrate, anche alla luce del necessario coordinamento della disciplina delle agevolazioni fiscali con la nuova definizione di ristrutturazione edilizia, specie in caso di demolizione e ricostruzione, contenuta nell'art.10 del D.L. 76/2020, convertito in legge (cd. DL Semplificazioni).

DOMANDA 9.C Nella Circolare AdE in tema di colonnine di ricarica auto è previsto che ogni soggetto IRPEF può ottenere il credito per una sola colonnina. Tale limite è assoluto o riguarda il singolo condominio? Ad esempio in presenza di 2 appartamenti in due condomini diversi (anche in altra città), è possibile usufruire del credito fiscale per due colonnine di ricarica?

R Al riguardo, occorre premettere che l'installazione delle colonnine di ricarica viene agevolata con il Superbonus al 110% unicamente se eseguita congiuntamente ad un intervento "trainante", eseguito dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, volto a migliorare l'efficienza energetica dell'edificio (isolamento termico, ovvero sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale – art.119, co.8, del D.L. 34/2020, convertito, con modificazioni, nella legge 77/2020).

Con riferimento al limite di spesa pari a 3.000 euro, si conferma che l'Agenzia delle Entrate, nella C.M. 24/E/2020 ha chiarito che tale importo è unico e va riferito a ciascun contribuente, anche nell'ipotesi in cui, nel medesimo anno, questi abbia sostenuto spese per l'acquisto e la posa in opera di più colonnine.

Pertanto, nel caso di specie, ciascun soggetto può beneficiare dell'agevolazione per una sola colonnina, a prescindere dal possesso di diverse unità immobiliari.

In base ai citati chiarimenti, quindi, in presenza di un condominio, ciascuno dei condòmini ha diritto alla detrazione per l'acquisto di una sola colonnina di ricarica. Nella diversa ipotesi in cui la singola colonnina sia acquistata dal condominio, la spesa massima di 3.000 deve essere ripartita tra tutti i condòmini.

DOMANDA 10.C Nella circolare dell'AdE 24 dell'8 agosto scorso si scorge un limite di cui non v'è traccia nelle disposizioni legislative in merito alle colonnine di ricarica auto che sarebbero concesse una per ogni persona fisica. Ebbene si chiede di chiarire se tale limite si riferisce alle persone fisiche che operano su unità catastali unifamiliari o anche se in condominio ed in questo secondo caso se si tratta di un limite assoluto o legato al condominio, cioè una colonnina per ogni condominio per persona fisica in assoluto o come sembrerebbe più ragionevole una a persona a condominio, dunque se tale soggetto avesse proprietà in tre condomini diversi, tre colonnine. Da ultimo se dovesse prevalere l'ipotesi più restrittiva il limite sarebbe evidentemente collegato a ciascun anno di vigenza delle disposizioni legislative, ovvero anche in questo caso, restrittivamente ad una sola?

R Ai sensi del co.8 dell'art.119, DL 34/2020, il Superbonus al 110% è riconosciuto anche con riferimento alle spese sostenute per l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici (già agevolata ai sensi dell'art.16ter del DL 63/2013), sempreché l'installazione sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di Ecobonus "trainanti". Dal dettato normativo non si desume alcun tipo di limitazione riferita alla tipologia di immobile in cui dette "colonnine" devono essere installate, potendo quindi genericamente trattarsi di unità immobiliari singole, quanto di complessi condominiali. Più stringenti, invece, sono le indicazioni fornite in tema di operatività del limite di spesa dei 3.000 euro. In tal ambito, l'Amministrazione finanziaria, nella Risoluzione 60/E del 28 settembre 2020, chiarisce che *"Il limite di spesa ammesso alla detrazione [...] è annuale ed è riferito a ciascun intervento di acquisto e posa in opera delle infrastrutture di ricarica [...]. Il predetto limite è, inoltre, riferito a ciascun contribuente e costituisce, pertanto, l'ammontare massimo di spesa ammesso alla detrazione anche nell'ipotesi in cui, nel medesimo anno, il contribuente abbia sostenuto spese per l'acquisto e la posa in opera di più infrastrutture di ricarica (cfr. circolare n. 19/E del 2020)".* Nel caso di specie, quindi, il contribuente, che nello stesso anno installasse tre colonnine, pur in tre edifici diversi, fruirebbe in ogni caso del Superbonus al 100% per tali spese nel limite complessivo di

3.000 euro, purché in ognuno dei suddetti edifici siano effettuati congiuntamente interventi "trainanti" di Ecobonus.

DOMANDA 11.C La rimozione dell'amianto rientra tra le spese ammissibili dal Superbonus?

R Le spese correlate agli interventi di rimozione dell'amianto da un condominio, eseguiti al fine di ottenere l'isolamento termico (come intervento "trainante"), possono considerarsi agevolabili ai fini dell'Ecobonus al 110%. Ciò in ragione dei chiarimenti formulati dall'Agenzia delle Entrate a proposito dell'Ecobonus ordinario, nella propria Guida "Le agevolazioni fiscali per il risparmio energetico – Ultimo Agg. Marzo 2019", nella quale, in relazione agli interventi sull'involucro dell'edificio, è stato chiarito che "Sono comprese tra le spese detraibili quelle (...) sostenute per le opere edilizie funzionali alla realizzazione dell'intervento".

Sullo stesso tema si è, a suo tempo, espressa anche la C.M. 36/E/2007 nel fornire le prime indicazioni operative sulla medesima detrazione (pag.18- "tra le spese ammesse alla detrazione del 55% possono ritenersi comprese anche quelle sostenute per le opere edilizie, funzionali alla realizzazione dell'intervento di risparmio energetico").

Tale chiarimento si ritiene applicabile anche ai fini dell' Ecobonus potenziato al 110%, sia in virtù del richiamo normativo, nella relativa disciplina, all'art.14 del D.L. 63/2013 in riferimento all'analoga detrazione "ordinaria", sia tenuto conto che l'eliminazione dell'amianto è un intervento necessario all'esecuzione dei lavori.

In conclusione, alla luce della pertinente prassi amministrativa, si ritiene che la rimozione dell'amianto rientri tra le spese agevolabili con il Superbonus al 110%.

DOMANDA 12.C Ad infissi senza persiane esterne, è possibile inserire la persiane senza sostituire l'infisso interno e rientrare nell'ecobonus?

R L'installazione delle sole persiane, senza sostituzione delle finestre, è agevolabile con l'Ecobonus come installazione di Schermature solari elencate nell'allegato M al D.Lgs. 311/2006, tra cui sono contemplate anche le "chiusure oscuranti" (quali, appunto, Persiane, Tapparelle, Scuri e Avvolgibili). Sul punto, la scheda tecnica pubblicata dall'Enea sul proprio portale precisa, infatti che, in linea generale, "sono agevolabili con l'Ecobonus l'acquisto e la posa in opera di schermature solari e/o chiusure tecniche mobili oscuranti elencate nell'allegato M al D.Lgs. 311/2006." In particolare, poi, per le "chiusure oscuranti", viene altresì specificato che le stesse possono essere in combinazione con vetrate o autonome (aggettanti) e che, per queste (ad esempio persiane, avvolgibili, tapparelle) sono ammessi tutti gli orientamenti, a differenza delle

schermature solari (per le quali sono ammessi gli orientamenti da EST a OVEST passando per SUD mentre sono esclusi NORD, NORD-EST e NORD-OVEST). Occorre ricordare che, per accedere all'Ecobonus al 110%, l'installazione delle persiane deve essere eseguita congiuntamente ad uno degli interventi cd "trainanti" (cd "cappotto termico" o sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale ex art.119, co. 1, DL 34/2020 convertito nella legge 77/2020), eseguiti sulle parti comuni condominiali, ovvero sull'edificio unifamiliare o ancora sulle singole unità funzionalmente indipendenti e con accessi autonomi facenti parte di un edificio plurifamiliare.

DOMANDA 13.C E' possibile la cumulabilità del sismabonus con altri contributi precedentemente sfruttati (esempio che ci interessa Legge 219/81 – terremoto dell'Irpinia)?

R Per ciò che concerne i contributi per la ricostruzione concessi a seguito del terremoto verificatosi in Abruzzo nel 2009, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che il Sismabonus è ammesso anche in caso di nuovi interventi antisismici eseguiti su immobili già oggetto di lavori di ripristino e riparazione finanziati con i contributi pubblici già concessi (Risposta 61/E/2019). Il medesimo principio deve intendersi valido per affermare la generale compatibilità del bonus fiscale con le erogazioni pubbliche ottenute e già del tutto utilizzate in occasione di altri eventi tellurici, quali ad esempio quelli che hanno interessato l'Irpinia.

DOMANDA 14.C In caso di intervento di ristrutturazione edilizia che non prevede l'abbattimento e ricostruzione con ampliamento autorizzato del 20% delle volumetrie bensì solo una profonda ristrutturazione dell'esistente con ampliamento volumetrico (20% delle volumetrie per effetto del piano casa) è possibile godere dei bonus anche per le maggiori volumetrie a farsi?

R In merito al caso proposto, sulla base dell'incerta formulazione dell'istanza, occorre premettere che per l'accesso ai Superbonus, in caso di demolizione del fabbricato esistente e successiva ricostruzione dello stesso, le agevolazioni spettano solo nell'ipotesi in cui l'intervento realizzato possa essere qualificato come "ristrutturazione edilizia", ai sensi dell'art.3, co.1, lett.d del DPR 380/2001, così come modificato dall'art. 10 del Decreto Legge 76/2020 e dalla relativa Legge di conversione 120/2020. Deve, quindi, trattarsi di interventi di demolizione e ricostruzione nei termini della «ristrutturazione edilizia», con il mantenimento quindi della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione,

purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Pertanto, tutto ciò premesso, si ritiene di escludere la possibilità di fruizione dei bonus rispetto alla fattispecie proposta. Sul punto, tuttavia, occorre ancora il necessario chiarimento da parte dell'Agenzia delle Entrate, alla luce del coordinamento della disciplina delle agevolazioni fiscali con la nuova definizione di "ristrutturazione edilizia", specie in caso di demolizione e ricostruzione, anche con ulteriore ampliamento volumetrico.

D - SISMABONUS ACQUISTI

DOMANDA 1.D Chi acquista un immobile da un'impresa di costruzioni ha diritto, sussistendo i presupposti, ad una detrazione del 110% di 96.000?

R La risposta è certamente positiva. L'agevolazione cd. Sismabonus acquisti consiste in una detrazione spettante agli acquirenti di unità immobiliari facenti parte di edifici demoliti e ricostruiti, anche con aumento di volumetria e con miglioramento di 1 o 2 classi di rischio sismico, cedute dalla stessa impresa che ha eseguito l'intervento entro i 18 mesi successivi al termine degli stessi. L'edificio, inoltre, deve essere ubicato nelle zone di classificazione del rischio sismico 1, 2 o 3 ed il rogito deve avvenire entro l'attuale termine di vigenza del beneficio, fissata al 31 dicembre 2021. In questa ipotesi, la detrazione, con le percentuali "ordinarie" del 75% o dell'85% a seconda se ci sia il miglioramento di 1 o 2 classi di rischio sismico dell'edificio ricostruito, viene applicata sul corrispettivo d'acquisto da assumere al massimo entro 96.000 euro. Anche la percentuale di tale agevolazione, per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, è incrementata al 110% (a prescindere dal passaggio di classe di rischio sismico del fabbricato), fermo restando il limite massimo di corrispettivo d'acquisto detraibile pari a 96.000 euro (detrazione massima pari a 105.600 euro, da suddividere in 5 quote annuali costanti). Ammessa, inoltre, anche la possibilità, in alternativa all'utilizzo diritto della detrazione in dichiarazione dei redditi, di cedere il corrispondente credito d'imposta a soggetti terzi (comprese banche ed istituti finanziaria) o usufruire dello "sconto in fattura" che sarà applicato dall'impresa cedente e da questa recuperato come credito d'imposta.

DOMANDA 2.D Nell'ipotesi di demolizione di diversi edifici e ricostruzione di un solo fabbricato, eseguita da un'impresa di costruzione con miglioramento di due classi sismiche è possibile, nel rispetto dei requisiti normativi, l'applicabilità del cd. Sismabonus acquisti al 110%? Qual è l'ammontare della detrazione spettante?

R La risposta è affermativa. Al riguardo si ricorda che il Sismabonus acquisti spetta nella misura potenziata del 110% in caso di acquisto di unità immobiliari antisismiche site in uno dei Comuni in zona a rischio sismico 1-2-3, nel limite massimo di spesa pari a 96.000 euro cedute, entro i 18 mesi dalla fine dei lavori, dall'impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione con miglioramento di una o due classi sismiche, anche con variazione volumetrica, ove consentito. L'agevolazione viene riconosciuta per i trasferimenti di unità antisismiche effettuati dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 (art.119, co.4, del D.L. 34/2020, convertito, con modificazioni, nella legge 77/2020).

Con riferimento al riconoscimento del beneficio agli acquirenti delle singole unità, si fa presente che, come chiarito in più occasioni dall'Agenzia delle Entrate, è ininfluenza la circostanza che, a seguito della demolizione di diversi edifici preesistenti, venga ricostruito un unico fabbricato, come nel caso di specie.

Sotto tale profilo, infatti, l'Agenzia delle Entrate ha più volte ribadito che, nel rispetto di tutte le condizioni previste, il beneficio viene riconosciuto agli acquirenti di tutte le unità immobiliari a prescindere dal numero iniziale delle unità poste nell'edificio/edifici demoliti.

In particolare, l'Amministrazione finanziaria si è espressa ammettendo il Sismabonus ordinario in relazione ad un fabbricato ricostruito contenente un numero maggiore di unità immobiliari rispetto al preesistente (Cfr. da ultimo, la Risposta 281/E/2020, in senso conforme anche la Risposta 409/E/2019).

Di conseguenza, l'agevolazione viene riconosciuta anche se, in fase di ricostruzione, le unità risultino inferiori a quelle preesistenti.

Circa l'ammontare della detrazione spettante, pari al 110%, questa deve essere calcolata sul limite massimo di spesa, pari a 96.000 euro (ad esempio, corrispettivo di 96.000 euro, detrazione spettante pari a 105.000 euro).

Si precisa, inoltre, che gli acquirenti delle unità ricostruite possono optare, in alternativa alla fruizione diretta del beneficio, per lo sconto in fattura ovvero per la cessione del credito, in base alle modalità stabilite dal Provvedimento 8 agosto 2020, Prot. n. 283847/2020.

DOMANDA 3.D Nel caso di sisma acquisti in un cantiere iniziato nel 2019 se non vendo gli appartamenti entro il 31/12/2021 posso terminare i lavori nel settembre 2022 e vendere con 75 o 85% entro 18 mesi?

R La risposta è negativa. A prescindere dall'impossibilità di accedere alle agevolazioni di cui all'art.119, co.4, del DL 34/2020 convertito con modifiche nella legge 77/2020, ferme restando tutte le condizioni per l'accesso al beneficio, in tema di acquisto agevolato di immobili antisismici in zone sismiche 1, 2 e 3, oggetto di preventiva demolizione e ricostruzione, si ricorda che la norma agevolativa originaria (di cui all'art.16, co.1-septies, del DL 63/2013, convertito con modifiche nella legge 90/2013) è attualmente riconosciuta per le compravendite intervenute entro e non oltre il 31 dicembre 2021, termine entro il quale deve essere alienata da parte dell'impresa esecutrice dei lavori l'unità immobiliare facente parte dell'immobile ricostruito già ultimato.

DOMANDA 4.D Nel sisma acquisti un cliente può acquistare solo due appartamenti o non ci sono limiti al numero degli acquisti ?

R La risposta è affermativa. Al ricorrere di tutti i requisiti previsti dalle norme di riferimento, non c'è limite nel numero di unità immobiliari che un contribuente può acquisire con le agevolazioni previste per gli immobili antisismici in zone sismiche 1, 2 e 3, oggetto di preventiva demolizione e ricostruzione, né ai sensi della norma originaria (di cui all'art.16, co.1-septies, del DL 63/2013, convertito con modifiche nella legge 90/2013) né ai sensi delle disposizioni relative al Superbonus 110%, di cui all'art.119, co.4, del DL 34/2020 convertito con modifiche nella legge 77/2020.

DOMANDA 5.D Non si ravvisano limiti numerici alla quantità di appartamenti acquisibili fruendo del sismabonus acquisti: è vero? Inoltre il limite della percentuale di credito fiscale è il 110% in caso di acquisto da parte di persone fisiche (96.000,00+9.600,00 per un totale di € 105.600,00) e dell'85% di € 96.000,00 in caso di acquisto ad opera di società immobiliari?

R Le risposte sono entrambe affermative. Ai sensi dell'art.16, co.1-septies, DL 63/2013 convertito con modifiche nella legge 90/2013, il *Sismabonus acquisti* spetta, a determinate condizioni, agli acquirenti di unità immobiliari facenti parte di edifici demoliti e ricostruiti, anche con variazione volumetrica, con il miglioramento di 1 o 2 classi di rischio sismico e consente loro di beneficiare, rispettivamente, di una detrazione del 75% o dell'85% del prezzo d'acquisto dell'unità, da assumere entro il limite massimo di 96.000 euro. Effettivamente, la norma non appone nessun vincolo quantitativo agli acquisti agevolati che possono, quindi, essere in numero illimitato da parte dell'acquirente (persona fisica o impresa). Tuttavia, il suddetto beneficio, ai sensi del co.4 dell'art.119 del DL 34/2020, convertito con modifiche nella legge 77/2020, è riconosciuto con la percentuale maggiorata del 110% solo con riferimento alle persone fisiche. Per le imprese, infatti, i Superbonus sono riconosciuti solo nell'ipotesi di lavori eseguiti sulle parti comuni di edifici condominiali in funzione delle unità immobiliari da queste possedute.

E - QUALI SONO LE ASSEVERAZIONI E I CONTROLLI NECESSARI?

DOMANDA 1.E Se il beneficiario non fa cessione del credito è già possibile presentare pratiche in Comune o deve comunque essere atteso il 15 Ottobre per il portale Enea?

R Il termine del 15 ottobre 2020, indicato dal Provvedimento dell'AdE 283847/2020, è la data a decorrere dalla quale, per le spese sostenute nel 2020, deve essere comunicato all'Agenzia delle Entrate l'esercizio dell'opzione per lo sconto sul corrispettivo, o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione (con le modalità indicate nel

provvedimento medesimo). Il termine non riguarda invece la trasmissione all'Enea dell'asseverazione, che va comunque inviata entro 90 giorni dalla fine dei lavori energetici agevolati a pena di decadenza dall'agevolazione (art.3, co.2, cd. "DM Asseverazioni" 3 agosto 2020), a prescindere dall'esercizio, o meno, dell'opzione per la cessione del bonus o per lo "sconto diretto in fattura". Pertanto, in caso di utilizzo diretto della detrazione, si può procedere con l'avvio delle procedure edilizie, necessarie per l'abilitazione ai lavori energetici, senza che sia rilevante la data del 15 ottobre 2020 (correlata, come detto, alla sola comunicazione all'Agenzia delle Entrate della cessione o dello sconto in fattura).

DOMANDA 2.E In Comune quali documenti dovranno essere presentati per il riconoscimento del 110%, inoltre se sono gli stessi che devono essere inviati ad Enea?

R Ai fini del riconoscimento del Superbonus 110% non è previsto presentare al Comune particolari documentazioni diverse da quelle che in via ordinaria è necessario allegare per la realizzazione degli specifici interventi edilizi. A seconda del tipo di intervento che si intende eseguire, sarà necessario presentare la relativa istanza (CILA, SCIA, Permesso di costruire) con allegati i documenti come richiesti dalla specifica modulistica edilizia. Non bisognerà, invece, presentare nulla al Comune nel caso in cui gli interventi siano classificati come attività di edilizia libera, salvo che il regolamento comunale non preveda comunque l'invio di una comunicazione a carattere informativo.

F - COS'È E COME SI ATTESTA LA CONGRUITÀ DEI COSTI?

DOMANDA 1.F Gli oneri professionali, del direttore dei lavori, del coordinatore per la sicurezza rientrano nei massimali o sono conteggiati come ulteriore costo? Tali spese includono anche il pagamento della cassa professionale al 4% e l'IVA?.....

R Ai fini dell'applicabilità dei Superbonus per gli interventi di efficientamento energetico ed antisismico, i limiti massimi di spesa agevolabile comprendono anche le spese professionali relative al compenso per la direzione dei lavori, perizie, attestazioni,

asseverazioni ed al visto di conformità, al lordo dell'IVA e del pagamento del contributo del 4% a finalità previdenziali del professionista (art.119, co.15 del D.L. 34/2020, convertito, con modificazioni, nella legge 77/2020 e C.M. 24/E/2020).

Anche per tali spese, inoltre, è possibile, da parte del beneficiario della detrazione, optare per lo sconto in fattura, ovvero per la cessione del credito, secondo le modalità stabilite dal Provvedimento dell'Agenzia delle entrate 8 agosto Prot. n. 283847/2020.

Si precisa che, in linea generale le spese, professionali vengono agevolate a condizione che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato.

G - LA CESSIONE DEI CREDITI E IL VISTO DI CONFORMITÀ

DOMANDA 1.G Chi può acquistare i crediti fiscali?

R Praticamente, chiunque abbia capienza fiscale per detrarre i crediti può acquistare i bonus. Nello specifico, il DL Rilancio e la circolare 24/E hanno permesso il coinvolgimento dei seguenti soggetti:

- fornitori di beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi;
- altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società, enti);
- istituti di credito e intermediari finanziari (banche, assicurazioni, soggetti extrabancari come Poste Italiane).

Questo allargamento ha permesso di aumentare il numero dei cessionari, con un netto abbassamento dei costi richiesti per lo sconto dei crediti fiscali.

DOMANDA 2.G Come avviene la cessione dei crediti fiscali?

R La cessione dei crediti avviene attraverso lo spostamento del credito dal cassetto fiscale del beneficiario/cedente a quello del cessionario/acquirente. Occorre ricordare che, ai fini dell'iscrizione del credito nel cassetto fiscale del beneficiario è necessario avere il visto di conformità che verifica la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione.

DOMANDA 3.G Vorrei cedere il credito ad una banca. Quando è il momento migliore per recarmi in filiale?

R L'impresa, una volta sviluppato un progetto d'intervento, si deve rivolgere alla banca per dividerlo e, in caso di risposta affermativa, firmare un pre-contratto di cessione.

La verifica della fattibilità dell'operazione viene svolta da apposite piattaforme che valutano gli elementi oggettivi e soggettivi previsti dalla norma per poter usufruire dei superbonus (esempio, che l'immobile sia a destinazione residenziale, che il soggetto beneficiario sia uno di quelli previsti dalla legge, ecc.).

DOMANDA 4.G Qual è il prezzo di acquisto dei crediti fiscali ceduti?

R Non c'è un prezzo unico di acquisto dei crediti. La legge prevede che il costo degli interventi sia maggiorato di 10 punti percentuali (da qui il 110%), proprio per remunerare l'attesa di cinque anni per la loro completa fruizione. Per il legislatore, quindi, il 10% dovrebbe rappresentare un "equo compenso" per l'acquirente, che sarebbe stimolato ad acquistare "a 100", ovvero garantendo l'importo della fattura.

Generalmente tutte le banche stanno uniformando le proprie offerte, garantendo un acquisto dei crediti a 102 ai soggetti privati cedenti, e a 100 se a cedere sono le imprese esecutrici.

Altri soggetti potranno offrire prezzi più convenienti, accontentandosi di una remunerazione inferiore.

DOMANDA 5.G Accanto alla cessione dei crediti, ho bisogno di un finanziamento per la realizzazione dei lavori. Ci sono dei prodotti specifici?

R Le banche offrono finanziamenti finalizzati alla realizzazione dei lavori fino alla maturazione dei crediti fiscali (i c.d. finanziamenti "ponte"), in modo da supportare l'equilibrio finanziario dell'impresa che realizza l'intervento. In questo caso, la banca effettuerà, oltre alla valutazione dell'intervento, anche il rating sull'impresa cedente per valutare il rischio di controparte. Con la cessione dei crediti, la banca estingue automaticamente il finanziamento.

Alcuni istituti di credito stanno attivando il Fondo PMI per contenere il rischio di controparte dell'impresa e abbassare il tasso d'interesse.

DOMANDA 6.G Il finanziamento-ponte può essere richiesto anche dal condominio, qualora si optasse per la cessione da parte del beneficiario e non per lo sconto in fattura?

R Sì, in questo caso, la banca erogherà il prestito al condominio e, in caso di mancato pagamento, si rifarà sul singolo condomino; se l'escussione non andrà a buon fine, qualunque condomino potrà essere chiamato a saldare il debito residuo.

DOMANDA 7.G Una volta completato il SAL, nel caso di sconto in fattura quanto tempo passa per l'accredito in banca?

R Il SAL deve essere approvato dal Direttore Lavori. Una volta ricevuto il SAL firmato, l'impresa emette la fattura praticando uno sconto del 100% e il tecnico redige l'asseverazione (comprensiva dell'analisi della congruità dei costi). A questo punto, l'impresa, o il soggetto che ha emesso il visto di conformità, comunica all'Agenzia delle Entrate lo sconto e vedrà valorizzato il proprio cassetto fiscale (al 110% del valore nominale). Il 10° giorno del mese successivo alla comunicazione il credito sarà iscritto nel cassetto fiscale dell'impresa. In quel momento sarà possibile il trasferimento al cassetto fiscale della banca (cessione del credito). L'impresa riceverà bonifico (generalmente entro 5 giorni) al netto dei costi di cessione (mediamente 10 punti percentuali, quindi riconoscendo il 100% della fattura).

DOMANDA 8.G Qual è il ruolo delle piattaforme per la cessione?

R Una Piattaforma per la cessione dei crediti è uno strumento che raccoglie tutte le informazioni necessarie alla verifica dei presupposti che danno origine alle detrazioni d'imposta.

Si tratta di strumenti informatici su cui i soggetti beneficiari (proprietari/impresе esecutrici) caricano i propri progetti di investimento al fine di presentarli ai potenziali cessionari (principalmente, banche).

L'inserimento dei documenti sulle piattaforme avviene in modo guidato, al fine di semplificare la raccolta di informazioni.

Le piattaforme effettuano un pre-screening rapido per capire se l'intervento di efficientamento energetico o messa in sicurezza sismica possiede i presupposti per usufruire del superbonus, e che consente di sottoscrivere contratti di cessione con le banche.

Le Piattaforme compiono tutti gli adempimenti/comunicazioni richiesti dall’Agenzia delle Entrate ai fini dell’emissione del Visto di conformità

Consentono, infine, di archiviare la documentazione di base per eventuali futuri controlli da parte di Enea e Agenzia delle Entrate.

DOMANDA 9.G **Un credito fiscale derivante da riqualificazione energetica sorto nel 2019 è cedibile a terzi oggi?**

R In linea generale, l’opzione per la cessione del credito d’imposta corrispondente ai bonus o per lo “sconto in fattura” riguarda le spese sostenute nel biennio 2020-2021 per gli interventi agevolati, a prescindere dall’inizio dei lavori (CM 24/E/2020). Pertanto, anche per lavori iniziati nel 2019 e pagati nel suddetto periodo temporale, si può scegliere di cedere il credito d’imposta, anziché fruire della detrazione. Inoltre, l’opzione per tali forme alternative di utilizzo dei bonus può essere esercitata anche per le rate residue di detrazione non fruite, ma sempre con riferimento alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021 (CM 24/E/2020). Pertanto, qualora l’intervento sia iniziato e già in parte pagato nel 2019 (e la prima rata di detrazione già utilizzata in sede di 730/2020, relativo ai redditi 2019), ma le spese siano sostenute anche nel 2020-2021, limitatamente alle rate di detrazione relative a queste ultime annualità, si può optare per la cessione del corrispondente credito d’imposta (in tale ipotesi, l’opzione si riferisce a tutte le rate residue ed è irrevocabile). Diversamente, se le spese sono state già interamente sostenute nel 2019 (o comunque prima del 1° gennaio 2020), non è possibile cedere le rate di detrazione rimanenti.

DOMANDA 10.G **Tempi e modalità del visto di conformità: quando lo si deve apporre, ad inizio lavori o ad ogni SAL?**

R Il visto di conformità è un adempimento obbligatorio nell’ipotesi in cui si opti per la fruizione “indiretta” dei bonus al 110% attraverso la cessione a terzi del corrispondente credito d’imposta o la fruizione del cd “sconto diretto in fattura”, così come previsto dall’art.119, co.11, del DL 34/2020 (convertito nella legge 77/2020). In particolare, stante quanto stabilito dall’art.121, co.1-bis, del medesimo DL 34/2020 tale opzione può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento lavori che, per i bonus potenziati al 110%, non possono essere più di due per ciascun intervento e ciascuno deve essere almeno pari al 30% del medesimo intervento. Pertanto, qualora si volesse cedere la detrazione sotto forma di credito d’imposta o optare per lo “sconto in fattura” in relazione ai SAL, il visto di conformità dovrà essere richiesto per ogni SAL. In particolare,

il soggetto abilitato ad apporre il visto dovrà verificare la documentazione che dà diritto alla fruizione dei bonus, tra cui anche la presenza dell'asseverazione dell'intervento e la congruità dei relativi costi, che, in caso di SAL, deve riferirsi alle opere oggetto di ciascuno di essi (cfr. DM "asseverazioni" per l'Ecobonus e art.3, "nuovo" c.4-ter, del DM 58/2017, per quanto concerne il Sismabonus). Inoltre, il soggetto che appone il visto di conformità dovrà compilare l'apposita sezione della comunicazione telematica dell'esercizio dell'opzione da trasmettere all'Agenzia delle Entrate che, in questi casi, va effettuata per singolo SAL (provvedimento n.283847/2020). Diversamente, qualora non si volesse esercitare l'opzione per la cessione del bonus o per lo "sconto in fattura" durante l'esecuzione dei lavori, ma solo al termine degli stessi, il visto di conformità andrà richiesto alla fine dell'intervento e, per apporlo, il soggetto abilitato dovrà verificare l'esistenza di tutta la documentazione necessaria, tra cui le asseverazioni e le attestazioni di congruità relative al complessivo intervento realizzato.

DOMANDA 11.G Nel D.MISE 6 agosto 2020 che si riferisce agli interventi di risparmio energetico si evince (in modo palese e chiaro soprattutto nell'allegata bozza di dichiarazione tecnica), anche superando e restringendo lo stretto dettato normativo che il limite di costo degli interventi di efficientamento energetico da assentire ad opera del professionista comprendano la maggiorazione del 10% per la cessione dei crediti fiscali. Contrariamente nel D.MIT 6 agosto 2020 di analogo contenuto ma afferente le opere di consolidamento statico sembrerebbe sia stata adottata una soluzione diversa più confacente allo stretto dettato legislativo, in pratica prevedendo che il 10% di premialità per la cessione del credito fiscale ecceda i limiti di costo fissati per l'intervento. In altre parole per gli interventi da sismabonus il valore dei crediti fiscali sarebbe di € 96.000,00 a cui si aggiunge il 10% per la cessione del credito per un totale di € 105.600,00, mentre per gli interventi eco il valore dei lavori si limiterebbe ad € 54.545,00 cui aggiungere € 5.355,00 per un totale di € 60.000,00 ovvero € 27.272,00 che con l'aggiunta della premialità da cessione arriverebbe ad € 30.000,00. È corretto?

R In ordine a quanto richiesto (pur sulla base di una incerta formulazione dell'istanza), occorre premettere che tra gli interventi di Ecobonus "trainati", di cui dell'art.119, co.2 del DL 34/2020, convertito con modifiche in legge 77/2020, devono comprendersi, tra gli altri, tutti gli interventi da Ecobonus ordinario, già vigenti e previsti dall'art. 14 DL 63/2013, convertito con modifiche nella legge 90/2013. Questi ultimi, pur diversi da quelli "trainanti", sono agevolati con la maggiore percentuale del 110%, purché effettuati contestualmente a quelli (trainanti) e *"nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica, dalla legislazione vigente"*. Nello specifico, per gli interventi "trainati" di cui al citato art.14 del DL 63/2013, il Legislatore non indica un limite massimo di spesa ma un limite massimo di detrazione, dal quale ricavare in via deduttiva il limite massimo di spesa consentito per il singolo intervento. Pertanto, ad esempio, se il limite massimo di detrazione spettante è pari a 60.000 euro, il relativo limite massimo di spesa sarà pari a 54.545 euro. Similmente,

nel caso di un limite massimo di detrazione spessante pari a 30.000 euro, il limite massimo di spesa riconosciuto sarà pari 27.272 euro. Pertanto, la difformità di trattamento, ipotizzata nell'istanza e erroneamente ricondotta alla decretazione attuativa delle agevolazioni, deriva da una disciplina normativa distinta e particolare che regola l'Ecobonus nella forma ordinaria, con regole di determinazione dei limiti di spesa diverse da quelle utilizzate per la quantificazione dei Superbonus .

DOMANDA 12.G Sempre con riferimento al D.MISE 6 agosto 2020 ed in particolare con riferimento alle allegate dichiarazioni sembrerebbe che tra i trainati vi sarebbero € 60.000,00 per schermature solari e altrettanti per gli oscuranti. Ciò corrisponde a verità?

R Per interventi trainati, ai sensi dell'art.119, co.2 del DL 34/2020, convertito con modifiche in legge 77/2020, devono intendersi, tra gli altri, tutti gli interventi da Ecobonus previsti dall'art. 14 DL 63/2013, convertito con modifiche nella legge 90/2013, diversi da quelli "trainanti", purché effettuati contestualmente ad essi. In particolare, tra gli interventi di cui al citato art.14, precisamente al co.1, è compreso anche l'acquisto e posa in opera delle schermature solari (di cui all'allegato M al decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311), che attualmente, specificatamente fino al 31 dicembre 2020, è agevolato fino ad un valore massimo della detrazione di 60.000 euro (art.14, co.2, lett.b DL 63/2013). Pertanto, anche le schermature solari possono rientrare tra i cd. "interventi trainati", nel limite massimo di detrazione di 60.000 euro (nel corrispondente limite massimo di spesa di 54.545 euro). Per quanto riguarda le chiusure oscuranti , anche queste sono incluse tra le schermature solari, di cui all'allegato M al decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311, rientrando così nell'ambito oggettivo dell'agevolazione, sempre tra i "trainati", ma nello stesso limite d'importo massimo di detrazione previsto per le schermature solari.

DOMANDA 13.G Con riguardo alla scadenza fissata oggi al 31/12/2021 in caso di mancato completamento dell'opera entro tale data, ma comunque in caso di completa e regolare ultimazione lavori successiva a tale data si perdono tutti i crediti fiscali ovvero solo quelli non saldati entro tale termine considerando che i condomini sono soggetti considerati a tutti gli effetti consumatori finali (dunque equiparati alle persone fisiche che si parametrano alla cd "competenza di cassa")? Quali sono i sistemi per determinare quanto realizzato ad una certa data? È sufficiente la definizione di un SAL al 31/12/2021?

R In merito, l'Agenzia delle Entrate, nella CM 24/E/2020 (specificatamente al par.4), ha chiarito che la "detrazione è riconosciuta nella misura del 110 per cento, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo e si applica alle spese sostenute, per interventi "trainanti" e "trainati", dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, indipendentemente dalla data di effettuazione degli interventi. Pertanto, può affermarsi che l'ultimazione dei lavori non deve necessariamente avvenire entro il termine del 31 dicembre 2021 (termine attuale di vigenza della normativa agevolativa). Conseguentemente, sempre nel rispetto di tutte le condizioni oggettive e soggettive imposte dalla disciplina che regola i Superbonus, la mancata fine lavori entro tale scadenza non comporta la decadenza dai benefici fiscali. Ai fini della spettanza dei suddetti bonus rileva il concetto di "sostenimento" delle spese entro l'intervallo di tempo stabilito dalla norma (1° luglio 2020- 31 dicembre 2021). In applicazione ai principi generali, pertanto, per la definizione delle spese sostenute, occorrerà far riferimento: (a) per le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni e gli enti non commerciali al cd. "criterio di cassa", pertanto alla data di effettivo pagamento, mentre (b) per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali al "criterio di competenza". I SAL saranno determinati considerando incluse tutte le lavorazioni prestate e tutte le somministrazioni fornite dall'inizio dell'appalto (dalla data di emissione del precedente SAL) fino al momento della sua emissione. Ai fini delle suddette agevolazioni, varranno quelli correttamente emessi entro il 31 dicembre 2021.