

Imposte 24 Giugno 2021

Le risposte delle Entrate sul 110% a Speciale Telefisco 2021

Stampa

1. Cumulabilità contributo ricostruzione

Come previsto dal comma 1-ter dell'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020, nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici, il Superbonus spetta «per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione». Significa che l'incentivo del 110% deve essere calcolato sulla spesa al netto del contributo (ad esempio: spesa = 50.000; contributo = 10.000; Superbonus = $50.000 - 10.000 = 40.000 * 110\% = 44.000$) oppure significa che si deve calcolare la detrazione sulla spesa totale e poi sottrarre l'ammontare del contributo (ad esempio = spesa = 50.000; contributo = 10.000; Superbonus = $50.000 * 110\% = 55.000 - 10.000 = 45.000$)?

La [risoluzione n. 28/E del 23 aprile 2021](#) ha chiarito che con riferimento al Superbonus (in conformità con la precedente prassi in materia di sismabonus) eventuali contributi ricevuti dal contribuente devono essere sottratti dall'ammontare su cui applicare la detrazione.

Pertanto, nell'esempio prospettato, dalla spesa di 50.000 euro deve essere scorporato il contributo di 10.000 euro e l'incentivo del 110% deve essere calcolato sulla spesa al netto del contributo. Rimane fermo che, ai fini della detrazione, si deve sempre tenere conto dei massimali di spesa ammessi alla detrazione (anche a tali fini la spesa sostenuta va assunta al netto di eventuali contributi).

2. Immobili vincolati

In caso di interventi di riqualificazione energetica agevolabili con il Superbonus, laddove sull'immobile oggetto di intervento siano apposti vincoli che impediscano l'esecuzione di interventi "trainanti", è legittimo ammettere l'agevolazione per i soli lavori "trainati", con miglioramento di una classe energetica, sia che si intervenga sull'intero edificio che su una sua singola unità immobiliare?

Il comma 2 dell'[articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020](#) stabilisce che qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio o gli interventi "trainanti" di efficientamento energetico siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, il Superbonus si applica alle spese sostenute per gli interventi "trainati" di efficientamento energetico indicati nel medesimo comma 2, a condizione che tali interventi assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari oggetto di intervento oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

In sostanza, come chiarito nelle circolari [n. 24/E del 2020](#) e [n. 30/E del 2020](#), se per effetto dei vincoli ai quali l'edificio è sottoposto o dei regolamenti edilizi, urbanistici o ambientali, non è possibile effettuare interventi di isolamento termico, il Superbonus si applica, comunque, alle spese sostenute per gli interventi "trainati", quali, ad esempio, la sostituzione degli infissi o la realizzazione del cappotto interno nelle singole unità immobiliari, a condizione che tali interventi assicurino il miglioramento di due classi energetiche oppure, ove non possibile, in

quanto l'immobile è già nella penultima classe, il conseguimento della classe energetica più alta, dimostrato dall'Attestato di prestazione energetica (Ape), di cui all'[articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192](#), ante e post intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

3. Sismabonus acquisti: cessione credito/sconto in fattura nel caso di acconti

L'agenzia delle Entrate nelle risposte n. 5/2020 e n. 70/2021, ha espressamente ammesso la possibilità di fruire della detrazione cosiddetta Sismabonus acquisti prevista dall'articolo 16, comma 1-septies, del decreto legge n. 63 del 2013, convertito dalla legge n. 90 del 2013, anche nella misura potenziata al 110%, in relazione agli acconti versati in sede di preliminare, purché questo sia registrato entro il termine di presentazione della dichiarazione nella quale si fruisce della detrazione e siano ultimati i lavori di demolizione e ricostruzione in chiave antisismica del fabbricato. In tal caso, è possibile, con riferimento agli acconti, poter accedere al beneficio sotto forma di cessione del corrispondente credito d'imposta o di sconto in fattura?

La detrazione prevista dall'[articolo 16, comma 1-septies, del decreto legge n. 63 del 2013](#), convertito dalla legge n. 90 del 2013 (bonus acquisto case antisismiche) può essere fruita anche con riferimento ad eventuali importi versati in acconto, a condizione che il preliminare di vendita dell'immobile sia registrato entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si intende fruire della detrazione e che, nel medesimo periodo di imposta, si realizzi anche il presupposto costituito dall'ultimazione dei lavori riguardanti l'intero fabbricato.

Come precisato nella circolare n. 30/E del 2020 ([risposta 4.5.9](#)), affinché gli acquirenti delle unità immobiliari possano beneficiare dell'agevolazione per l'acquisto di case antisismiche, è necessario che i requisiti sussistano nel periodo di vigenza della norma che attualmente si applica alle spese sostenute entro il 31 dicembre 2021 mentre, per i soggetti ammessi a fruire del Superbonus ai sensi dell'[articolo 119, comma 4, del decreto Rilancio](#), la detrazione è elevata al 110% delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022. Conseguentemente, è necessario che l'atto di acquisto relativo agli immobili oggetto degli interventi antisismici sia stipulato entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori e sia comunque stipulato entro i termini di vigenza dell'agevolazione, vale a dire entro il 31 dicembre 2021 ovvero entro il 30 giugno 2022 (per i soli soggetti ammessi a beneficiare del Superbonus).

In altri termini gli acquirenti delle case antisismiche possono fruire del Superbonus per gli acconti pagati dal 1° luglio 2020 (in quanto l'agevolazione a tale data è vigente), in applicazione del principio di cassa, a condizione tuttavia che il preliminare di acquisto sia registrato e che il rogito sia stipulato entro il termine di vigenza dell'agevolazione.

Ai sensi dell'articolo 121, comma 2, lettera c) del decreto Rilancio, i soggetti che sostengono negli anni 2020, 2021 e 2022, le spese per l'acquisto di case antisismiche di cui al citato articolo 16, comma 1-septies, possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante in sede di dichiarazione dei redditi relativa all'anno di riferimento delle spese, per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto (cd. "sconto in fattura") o per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione, ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari con facoltà di successiva cessione. Ne consegue che tale disposizione risulta applicabile anche agli eventuali importi versati in acconto.

4. Massimo due unità immobiliari agevolate con il super ecobonus

Relativamente al numero massimo di due unità immobiliari agevolate con il super ecobonus, se un contribuente ha effettuato nel 2021 lavori trainanti e/o trainati su tre distinte abitazioni, effettuando separati bonifici «parlanti», è libero nello scegliere le due abitazioni, per le quali beneficiare della relativa detrazione?

Ai sensi dell'[articolo 119, comma 10, del decreto legge n. 34 del 2020](#) (decreto Rilancio) alle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni il Superbonus si applica limitatamente agli interventi di

efficienza energetica realizzati su un numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio. Ne consegue che nel caso in cui il contribuente abbia effettuato nel 2021 interventi di efficientamento energetico su tre distinte unità immobiliari effettuando gli appositi bonifici dedicati in maniera distinta per ciascuna unità, potrà accedere all'agevolazione del Superbonus soltanto in relazione alle spese sostenute per due di esse, quali interventi trainati.

In merito alla scelta delle unità immobiliari sulle quali applicare il beneficio la stessa deve essere indicata nella dichiarazione dei redditi ed il contribuente dovrà altresì porre in essere tutti gli adempimenti connessi ivi inclusa la relativa comunicazione ad Enea.

5. Miglioramento classi energetiche

Un condominio che realizza un intervento “trainante” consente ai singoli condòmini possessori di unità immobiliari abitative, di “trainare” nel bonus 110% anche gli interventi di “eco bonus” sulle singole unità immobiliari. In tal caso, ai fini della verifica del miglioramento delle due classi energetiche, previsto dal comma 3 dell'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020, è corretto considerare sia l'intervento eseguito sulle parti comuni che quelli eseguiti sulle singole unità immobiliari, considerato che l'Ape convenzionale è riferito all'edificio nel suo complesso?

Il Superbonus spetta anche per le spese sostenute per tutti gli interventi di efficientamento energetico indicati nell'[articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013](#) (ecobonus) nei limiti di detrazione o di spesa previsti da tale articolo per ciascun intervento.

Ai fini dell'applicazione del Superbonus è necessario che gli interventi di efficientamento energetico indicati nell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 (ecobonus) in quanto intervento “trainato” siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di efficienza energetica trainanti effettuati sulle parti comuni del condominio e che nel loro complesso assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta. Tale circostanza va dimostrata mediante l'attestato di prestazione energetica (Ape convenzionale) prima e dopo l'intervento rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata. Pertanto, nel caso esposto nel quesito, è corretto considerare sia l'intervento eseguito sulle parti comuni che quelli eseguiti sulle singole unità immobiliari.

6. Unico proprietario

Si chiede conferma che in un edificio posseduto da un unico proprietario composto da tre unità immobiliari e da tre pertinenze:

a) è possibile eseguire lavori agevolati al 110% in ottemperanza all'articolo 119, comma 9, lettera a), del decreto legge n. 34 del 2020 in quanto ai fini del calcolo richiesto da tale norma le pertinenze non contano;

b) il limite di spesa complessivo per i lavori eseguiti sulle parti comuni dell'edificio si ottiene moltiplicando l'importo previsto dal legislatore per sei unità immobiliari (ossia comprendendo anche le pertinenze).

La legge di bilancio 2021, alla lettera n), del citato [comma 66](#), ha modificato il predetto comma 9, lettera a) dell'[articolo 119 del decreto Rilancio](#), prevedendo che il Superbonus si applica anche agli interventi effettuati «dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche».

Per effetto della modifica sopra indicata, pertanto, l'agevolazione spetta anche se gli interventi sono realizzati sulle parti comuni di edifici non in condominio, in quanto composti da 2 a 4 unità immobiliari di un unico proprietario o

in comproprietà tra persone fisiche ed è riferita alle spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2021. Anche in tale ultima ipotesi i predetti soggetti possono beneficiare del Superbonus per gli interventi realizzati su un numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio ([articolo 119, comma 10](#)). Ai fini della verifica del limite delle quattro «unità immobiliari», in assenza di specifiche indicazioni nella norma, si ritiene che le pertinenze non debbano essere considerate autonomamente anche se distintamente accatastate, tenuto conto della ratio della modifica operata dalla legge di bilancio 2021.

Pertanto, può fruire del Superbonus anche l'unico proprietario di un edificio composto da 3 unità immobiliari abitative e 3 pertinenze, che realizza interventi finalizzati al risparmio energetico sulle parti comuni del predetto edificio.

Si applica anche in tale ipotesi il limite delle due unità immobiliari previsto dal comma 10 dell'articolo 119 (secondo cui «le persone fisiche di cui al comma 9, lettere a) e b), possono beneficiare delle detrazioni di cui ai commi da 1 a 3 per gli interventi realizzati sul numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio») che riguarda la possibilità di effettuare interventi “trainati” sulle singole unità dell'edificio possedute da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche. Tenuto conto che la previsione di cui trattasi è inserita nel comma 9, lettera a) dell'articolo 119, ai fini dell'applicazione del Superbonus, agli edifici posseduti da un unico proprietario o da più comproprietari, si applicano, in generale, i chiarimenti di prassi forniti relativamente agli edifici in “condominio”. Pertanto, con riguardo alla determinazione dei limiti di spesa ammessi al Superbonus - al pari degli interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio in condominio - occorre tener conto del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, incluse le pertinenze. Anche in relazione agli edifici posseduti da un unico proprietario o da più comproprietari, va verificato che l'edificio oggetto degli interventi sia residenziale nella sua interezza. Pertanto, è possibile fruire del Superbonus, in presenza di ogni altro requisito, solo qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento.

Resta esclusa la possibilità di beneficiare del Superbonus per le spese relative ad interventi “trainati” realizzati sulle singole unità non residenziali.

7. Immobile a uso promiscuo

Un'abitazione non di lusso è utilizzata promiscuamente da un professionista anche come ufficio. Si eseguono lavori agevolati per 80.000 euro, pagati per 40.000 euro dal professionista e per 40.000 euro dal coniuge convivente. Si chiede conferma che: il professionista detrae 22.000 in 5 anni come detrazione al 110% del 50% delle spese sostenute e deduce il restante 50% (20.000 euro) come costi su immobile promiscuo ai sensi dell'articolo 54, comma 3, Tuir. Il coniuge convivente detrae 44.000 euro in 5 anni come detrazione al 110% sulle spese sostenute.

Il Superbonus spetta alle persone fisiche che svolgono attività di impresa o arti e professioni qualora le spese sostenute abbiano ad oggetto interventi effettuati su immobili appartenenti all'ambito “privatistico” e, dunque, diversi:

- da quelli strumentali, alle predette attività di impresa o arti e professioni;
- dalle unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della propria attività;
- dai beni patrimoniali appartenenti all'impresa.

Tanto premesso, relativamente agli interventi realizzati su unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente anche all'esercizio dell'arte o della professione ovvero di attività commerciale (occasionale o abituale), la [circolare 19/E dell'8 luglio 2020](#), con riferimento alle spese sostenute per interventi di ristrutturazione edilizia, che danno diritto alla detrazione di cui all'[articolo 16-bis del testo unico delle imposte sui redditi \(Tuir\)](#), di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, ha precisato che, in base a quanto previsto dal comma 5 del medesimo articolo 16-bis del Tuir, se gli interventi sono realizzati su unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente all'esercizio dell'arte o della professione, ovvero all'esercizio dell'attività commerciale, la detrazione spettante è ridotta al 50 per cento, quindi la detrazione è calcolata sul 50 per cento delle spese sostenute. Tale principio si applica anche qualora sulla unità immobiliare residenziale adibita promiscuamente anche all'esercizio dell'attività professionale siano realizzati interventi antisismici di cui all'[articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies, del decreto legge 63 del 2013](#) (sismabonus).

Ciò in quanto per effetto del rinvio, contenuto nel citato articolo 16 del decreto legge 63 del 2013, all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del Tuir, gli interventi ammessi al sismabonus sono quelli indicati nel medesimo articolo 16-bis, del Tuir che deve intendersi quale norma di riferimento generale. Il principio suesposto si applica inoltre, alle spese sostenute dal 1° luglio 2020 per interventi antisismici che fruiscono del Superbonus, ai sensi dell'[articolo 119, comma 4 del decreto Rilancio](#). Analoga previsione non sussiste nel caso delle spese per interventi di riqualificazione energetica che danno diritto alla detrazione attualmente disciplinata dall'[articolo 14, del decreto legge n. 63 del 2013](#) (cd. ecobonus) o ammessi al Superbonus ai sensi dei commi 1 e 2 del citato articolo 119 del decreto Rilancio.

Considerato, tuttavia, che danno diritto al Superbonus le spese per interventi di riqualificazione energetica realizzati su edifici "residenziali", e stante la sostanziale simmetria tra le agevolazioni spettanti per interventi di riqualificazione energetica e di recupero del patrimonio edilizio (ivi inclusi gli interventi antisismici), si ritiene che anche qualora siano realizzati interventi di riqualificazione energetica ammessi al Superbonus su immobili residenziali adibiti promiscuamente all'esercizio dell'arte o della professione, ovvero all'esercizio dell'attività commerciale, la predetta detrazione è ridotta al 50 per cento. Ne consegue che in presenza dei requisiti e delle condizioni normativamente previste, si ritiene possibile accedere al Superbonus in relazione agli interventi da realizzare sull'immobile ad uso promiscuo, limitatamente al 50 per cento delle spese effettivamente sostenute. Tale limitazione sussiste anche in relazione alle spese sostenute dal coniuge comproprietario al 50 per cento dell'immobile, trattandosi comunque di spese sostenute per la realizzazione di interventi su un immobile residenziale utilizzato "promiscuamente" per l'esercizio della professione.

Pertanto sia il professionista che il coniuge per le spese da entrambi sostenute detraggono rispettivamente 22.000 euro in 5 anni come detrazione al 110% del 50% delle spese sostenute.

8. Cessione in favore del Gse

In relazione all'agevolazione prevista per l'installazione degli impianti fotovoltaici e per i sistemi di accumulo, l'articolo 119, comma 7 prevede che «La detrazione di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo è subordinata alla cessione in favore del Gestore dei servizi energetici (Gse)». Stante la formulazione della norma si chiede se sia possibile per il contribuente beneficiare dell'agevolazione in esame anche se non sia stato ancora perfezionato il contratto col Gestore dei servizi energetici.

L'[articolo 119, comma 5, Dl 34 del 2020](#) riconosce al contribuente la detrazione per le spese di installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici ai sensi dell'[articolo 1, comma 1, lettere a\), b\), c\) e d\)](#), del regolamento di cui al decreto del presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, ovvero di impianti solari

fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici. Il comma 6 del suddetto articolo 119 prevede inoltre la medesima agevolazione per le spese riguardanti l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati con la detrazione di cui al medesimo comma 5.

Ai sensi del successivo comma 7, tuttavia, la detrazione di cui ai commi 5 e 6 spetta al contribuente, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla norma, a condizione che sia ceduta in favore del Gestore dei servizi energetici (Gse), con le modalità di cui all'[articolo 13](#), comma 3, del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, l'energia non autoconsumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo, ai sensi dell'[articolo 42-bis](#) del decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162.

Al riguardo, si fa presente che a seguito dell'istanza presentata dal contribuente il Gse effettua un'istruttoria in merito ai profili di propria competenza al fine di verificare se l'impianto di produzione può essere ammesso al servizio di ritiro dedicato per la remunerazione dell'energia non autoconsumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo. Al termine della predetta istruttoria, il Gse comunica al contribuente l'accettazione dell'istanza, a mezzo mail, propedeutica alla successiva attivazione della convenzione. A seguito dell'invio dell'accettazione dell'istanza, il contribuente è tenuto a sottoscrivere e inviare una copia della convenzione al Gse il quale provvederà a perfezionare il contratto. In considerazione dell'iter procedimentale sopra descritto, si ritiene che sia possibile fruire del Superbonus anche nelle more del perfezionamento del contratto col Gestore dei servizi energetici a condizione, tuttavia, che il contribuente sia in possesso della comunicazione di accettazione dell'istanza del Gse.

9. Superbonus per intervento già agevolato in passato

Nel caso in cui un contribuente abbia già usufruito della detrazione di imposta per il medesimo intervento, e non sia ancora terminato il periodo delle rate portate in detrazione è possibile accedere al Superbonus? Ad esempio un cittadino ha cambiato le finestre 7 anni fa e vuole cambiarle con altre più performanti?

Nella [circolare n. 30/E del 2020](#) (cfr. quesito 4.5.3) è stato precisato che, in assenza di specifiche preclusioni, è possibile fruire del Superbonus, nel rispetto di ogni limite e condizione previsto dalla normativa agevolativa di riferimento, anche, ad esempio, nel caso di un intervento di sostituzione di una caldaia oggetto, in precedenza, dell'ecobonus. Resta fermo l'eventuale accertamento, in concreto, di un utilizzo distorto della agevolazione in esame. Pertanto, è possibile fruire del Superbonus anche nell'ipotesi prospettata di sostituzione di infissi già oggetto di ecobonus, con altri più performanti.

Resta inteso che, l'intervento rientra tra quelli "trainati" di cui al comma 2 dell'[articolo 119 del decreto Rilancio](#) e, pertanto, il Superbonus si applica a condizione che l'intervento sia realizzato congiuntamente ad un intervento "trainante" di efficienza energetica (isolamento termico dell'edificio, sostituzione dell'impianto di riscaldamento) e sempreché i predetti interventi assicurino, nel loro complesso, il miglioramento di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta e a condizione che gli interventi siano effettivamente conclusi ([circolare n. 24/E del 2020, par.2.2](#)).

10. Superbonus e accorpamento delle due unità agevolate

Nel caso in cui si sia usufruito del Superbonus per un immobile residenziale composto da due unità immobiliari e a distanza di un anno dalla fine dei lavori agevolati si provvede a unire le due unità facendone diventare una sola, si perdono i benefici usufruiti?

Nella [circolare n. 30/E del 2020](#) (cfr. quesito 4.4.6) è stato chiarito che «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. (...) Il medesimo criterio va applicato anche ai fini del Superbonus».

Pertanto, nel caso prospettato, ai fini dell'applicazione del Superbonus occorre fare riferimento alle due unità immobiliari esistenti all'inizio dei lavori a nulla rilevando, ai fini dell'applicazione del beneficio fiscale, che successivamente al termine dei lavori agevolati tali unità siano accorpate.

11. Modifiche prima dei lavori per ottenere i requisiti

Nel caso in cui un proprietario di un immobile non disponesse dei requisiti soggettivi/oggettivi previsti dal Superbonus è possibile apportare modifiche volte a superare tali limitazioni prima dell'inizio dei lavori. Ad esempio, l'unico proprietario di un edificio può prima dell'inizio dei lavori, frazionarlo in più unità immobiliari distintamente accatastate

Come illustrato in precedenza, la [circolare n. 30/E del 2020](#) (cfr. quesito 4.4.6) ha chiarito che, per l'individuazione del limite di spesa, anche ai fini del Superbonus si applica il criterio previsto per le detrazioni spettanti per le spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio e per interventi finalizzati al risparmio energetico, 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, ovvero che rilevano «le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori». Pertanto, ai fini anche dell'applicazione del Superbonus occorre fare riferimento al numero degli immobili esistenti all'inizio dei lavori. In assenza di una espressa previsione normativa al riguardo, pertanto, si ritiene che l'unico proprietario di un edificio possa frazionarlo prima dell'inizio dei lavori, in più unità immobiliari distintamente accatastate.

12. Massimali e pertinenze - Il posto auto

Se in un edificio, esiste una pertinenza accatastata autonomamente quale ad esempio un posto auto (non un box) posizionato nel garage al piano interrato, questo genera un limite autonomo di spesa nei massimali? Ad esempio un condominio costituito da 3 appartamenti e 3 posti auto posizionati nel seminterrato il limite di spesa per il cappotto termico è 6 X40.000 euro?

Nella [circolare n. 30/E del 2020](#) (cfr. quesito 4.4.4) è stato precisato 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 4 unità abitative e 4 pertinenze, il calcolo della spesa massima ammissibile è fatto moltiplicando per 8. (..) Ai fini della determinazione del limite in questione, non devono essere considerate le pertinenze collocate in un edificio diverso da quello oggetto degli interventi».

Pertanto, qualora il posto auto sia posizionato nel garage al piano interrato dell'edificio oggetto dell'intervento agevolabile, sia pertinenziale di una abitazione e sia accatastato autonomamente, il limite di spesa va calcolato tenendo conto anche di tale pertinenza. Nell'esempio riportato, dunque, il limite di spesa sarà pari a 240mila euro in quanto si terrà conto anche delle ulteriori tre pertinenze.

13. Condomini in disaccordo

Per chi vive in condominio è possibile usufruire del Superbonus. Cosa accade se alcuni condomini non sono d'accordo?

Il Superbonus è un'importante agevolazione per i cittadini. Per cui non parlerei di "rischi" per i contribuenti ma di vantaggi che possono derivare dall'utilizzare questo "significativo" contributo per migliorare i livelli di efficienza energetica della propria abitazione e di resistenza agli eventi sismici. Per gli edifici in condominio, il legislatore (comma 9-bis dell'[articolo 119 del decreto Rilancio](#)), al fine di semplificare l'avvio dei lavori ammette che le deliberazioni dell'assemblea del condominio siano adottate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno un terzo del valore dell'edificio.

Inoltre, con le medesime regole l'assemblea può deliberare l'imputazione a uno o più condomini l'intera spesa riferita all'intervento deliberato, a condizione ovviamente che i condòmini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole.

Pertanto, il condòmino o i condòmini che abbiano particolare interesse alla realizzazione di determinati interventi condominiali possono manifestare in sede assembleare l'intenzione di accollarsi l'intera spesa riferita a tale intervento, avendo certezza di poter fruire anche delle agevolazioni fiscali. In tale ipotesi, ne risponderà eventualmente in caso di non corretta fruizione del Superbonus esclusivamente il condòmino che ne ha fruito.

14. I documenti da conservare

Quali sono i documenti che i contribuenti devono conservare ai fini di eventuali controlli da parte dell'agenzia delle Entrate sull'applicazione del Superbonus?

I documenti che il contribuente è tenuto a conservare ai fini della verifica dell'effettivo diritto al Superbonus, sono quelli previsti ai sensi dell'[articolo 36-ter del Dpr n. 600/1973](#) come, ad esempio, le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi e, limitatamente ai soggetti persone fisiche, la ricevuta del bonifico bancario, ovvero del bonifico postale, attraverso il quale è stato effettuato il pagamento.

In merito, occorre segnalare che i controlli ordinariamente previsti, nel caso del Superbonus, sono accompagnati anche da un sistema di controlli "ex ante" per ridurre utilizzi non corretti dell'agevolazione. In merito, il contribuente è tenuto ad acquisire:

- l'asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici degli interventi effettuati e della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati, in caso di fruizione diretta del Superbonus in dichiarazione nonché di opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente al predetto Superbonus;
- il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto al Superbonus ai soli fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto.

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati