

FOCUS ON

Superbonus 110% e agevolazioni edilizie. L'Agenzia delle Entrate risponde ai dubbi dei contribuenti.

L'Agenzia delle Entrate ha aggiornato le FAQ, per rispondere agli interrogativi dei contribuenti e degli operatori del settore.

**LE NUOVE
FRONTIERE
DELLA
LEGGE**

www.lexant.it

L'Agenzia delle Entrate chiarisce i dubbi dei contribuenti e degli operatori del settore.

Con il **focus** di oggi del tutto **operativo**, dopo aver esaminato da ultimo la novità di recente introduzione governativa del *cd. sblocco delle cessioni multiple*, elenchiamo una serie di **domande** e anche **interpelli specifici** che i contribuenti hanno sollevato all'Agenzia delle Entrate "divisione contribuenti".

Forniamo quindi le **risposte** agli interrogativi e i relativi **pareri** resi dalla Pubblica Amministrazione, segnalando **casi pratici** e **spunti interessanti** che possono nell'immediato interessare chi si trova a dover usufruire dei bonus e delle agevolazioni edilizie.

Posso accedere al super bonus per la mia seconda casa?

Sì, la limitazione, emersa nel corso dell'iter legislativo di approvazione della norma, riferita alla applicabilità del Superbonus ad interventi realizzati sulle singole unità immobiliari adibite ad abitazione principale è stata eliminata.

L'inquilino di un appartamento preso in locazione può beneficiare del Superbonus?

Sì, anche il locatario, con un contratto registrato di locazione, può beneficiare della detrazione al 110% (ai fini dell'esecuzione dei lavori, è necessaria l'approvazione del proprietario).

È possibile applicare il Superbonus alle spese di tinteggiatura della facciata esterna di un edificio sostenute nell'anno 2020?

No, questa tipologia di interventi non rientra nell'ambito applicativo della norma.

È possibile, però, usufruire del "*bonus facciate*" nella misura del 90% delle spese documentate sostenute nell'anno 2020. Anche per queste spese, il contribuente può, inoltre, scegliere se optare per il cosiddetto "*sconto in fattura*", cioè un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi, oppure per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante ad altri soggetti, inclusi gli istituti di credito e altri intermediari finanziari.

Posso accedere al Superbonus per i lavori di efficientamento energetico sulla mia villetta a schiera?

In linea generale è possibile fruire del Superbonus sulle spese sostenute per gli interventi finalizzati alla efficienza energetica purché, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla norma agevolativa, la villetta a schiera sia funzionalmente indipendente (dotata cioè di allaccio di acqua, gas, elettricità, riscaldamento, eccetera, di proprietà esclusiva) e abbia uno o più accessi autonomi dall'esterno.



Abito in un condominio che non è interessato a eseguire i lavori per l'isolamento termico (il cosiddetto “cappotto termico”) sull’involucro esterno dell’intero edificio, utili per l’efficientamento energetico. Se realizzo il cappotto termico solo sulla porzione dell’involucro esterno relativa al mio appartamento posso usufruire del Superbonus?

Sì, se l'assemblea condominiale ha autorizzato i condòmini a realizzare l'intervento sulla parte esterna che interessa la singola unità abitativa e sempre che siano rispettati tutti i requisiti previsti per accedere al Superbonus.

Quindi occorre che l'intervento riguardi una parte superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'intero edificio e assicuri il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'intero edificio oppure, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

Se ho deciso di cambiare la mia vecchia caldaia con una a condensazione con classe energetica A e in aggiunta sostituisco i serramenti, le detrazioni sono entrambe del 110%?

La risposta è affermativa.

Se si sostituisce l'impianto di climatizzazione invernale di un condominio, di un edificio unifamiliare, oppure di un'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, si ha diritto al Superbonus al 110%, trattandosi di un intervento cosiddetto “trainante”. Anche le spese per i serramenti potranno godere della detrazione al 110% (intervento cosiddetto “trainato”) se realizzato congiuntamente all'intervento trainante e sempreché gli interventi assicurino, nel loro complesso, il miglioramento di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta. Come precisato nella circolare n. 24/E del 2020, la maggiore aliquota si applica agli interventi trainati a condizione che gli interventi siano effettivamente conclusi. Gli interventi si considerano effettuati congiuntamente quando le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti ammessi al Superbonus. Il conseguimento del miglioramento di due classi energetiche deve essere asseverato mediante le attestazioni di prestazione energetica (A.P.E.), secondo le indicazioni del decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020.

Come deve avvenire il pagamento delle spese per l'esecuzione degli interventi (salvo l'importo del corrispettivo oggetto di sconto in fattura), per fruire del Superbonus?

Il pagamento deve essere effettuato mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA, ovvero, il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

L'obbligo di effettuare il pagamento mediante bonifico non riguarda i soggetti esercenti attività d'impresa.

Su tali bonifici, le banche, Poste Italiane SPA nonché gli istituti di pagamento - autorizzati in base alle disposizioni di cui al decreto legislativo n. 11 del 2010 e al decreto legislativo n. 385 del 1993 (TUB) a prestare servizi di pagamento - applicano, all'atto dell'accredito dei relativi pagamenti, la ritenuta d'acconto (attualmente nella misura dell'8 per cento) di cui all'articolo 25 del decreto-legge n.78 del 2010. A tal fine possono essere utilizzati i bonifici predisposti dagli istituti di pagamento ai fini dell'ecobonus ovvero della detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (cfr. circolare 08/07/2020, 24/E, pag. 41).

Un contribuente, comproprietario con il coniuge e i propri figli minori, di un intero edificio composto da più unità immobiliari, autonomamente accatastate, possedute dagli stessi in qualità di persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, arti e professioni, può fruire del Superbonus per la sostituzione degli infissi sulle predette unità immobiliari e per il rifacimento del cappotto termico dell'edificio?

Non è possibile beneficiare del Superbonus né con riferimento alle spese sostenute per il cappotto termico né con riferimento a quelle sostenute per interventi di sostituzione degli infissi effettuati sulle singole unità immobiliari, in quanto l'edificio oggetto degli interventi non è costituito in condominio.

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"*.

Abito in un condominio. Posso usufruire del Superbonus per realizzare un cappotto termico per le pareti interne del mio appartamento?

L'intervento fa parte della tipologia dei lavori cosiddetti "trainati", quindi può rientrare nel Superbonus solo se viene effettuato contestualmente ad almeno un intervento "trainante" sulle parti comuni dell'edificio in condominio. Questa tipologia di intervento potrebbe, tuttavia, rientrare nella detrazione spettante per interventi di riqualificazione energetica degli edifici (articolo 14 del DL n. 63/2013), cd. ecobonus, se ricorrono gli specifici presupposti e requisiti indicati nella normativa e se si effettuano tutti gli adempimenti previsti ai fini di tale agevolazione.

Se sono presenti nel condominio unità immobiliari in categoria catastale A1, i possessori di tali unità hanno diritto al Superbonus se sostengono spese per gli interventi sulle parti comuni?

I possessori o detentori delle unità immobiliari cd. di lusso (categorie catastali A/1, A/8 e A/9) possono fruire della detrazione per le spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni dell'edificio in condominio.

Tali soggetti, tuttavia, non possono fruire del Superbonus per interventi "trainati" realizzati sulle proprie unità atteso che il comma 15-bis dell'articolo 119 del dl Rilancio stabilisce che il Superbonus non si applica *"alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8, nonché alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico"*.

Qual è l'ammontare massimo dello sconto in fattura? Il fornitore può applicare uno sconto "parziale"?

Il contributo sotto forma di sconto è pari alla detrazione spettante, determinata tenendo conto delle spese complessivamente sostenute nel periodo d'imposta, comprensive dell'importo non corrisposto al fornitore per effetto dello sconto praticato, e non può in ogni caso essere superiore al corrispettivo dovuto.

Il fornitore può anche applicare uno sconto "parziale". In questo caso, il contribuente potrà far valere in dichiarazione una detrazione pari al 110% della spesa rimasta a suo carico o, in alternativa, potrà optare per la cessione del credito rimanente ad altri soggetti, inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

In caso di unità immobiliari locate o in comodato, il conduttore/comodatario può effettuare gli interventi anche se il proprietario intende fruire del Superbonus su altre due unità immobiliari?

La risposta è affermativa.

Il Superbonus, ai sensi del comma 10 dell'articolo 119, spetta ai contribuenti persone fisiche relativamente alle spese sostenute per interventi realizzati su massimo due unità immobiliari. Tale limitazione non si applica, invece, alle spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

In buona sostanza, la norma esclude la possibilità che una persona fisica possa beneficiare del Superbonus per più di due immobili, prescindendo dal titolo di possesso degli stessi.

Nell'ipotesi prospettata, pertanto, una persona fisica che detiene l'unità immobiliare in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, può fruire del Superbonus, nel rispetto di ogni altro requisito richiesto dalle norme agevolative, a prescindere dal fatto che il proprietario dell'immobile abbia o meno fruito del Superbonus per interventi effettuate su altre due unità immobiliari.

Tre fratelli sono comproprietari di un appartamento all'interno di un condominio su cui sono stati effettuati interventi ammessi al Superbonus. Uno solo dei fratelli può fruire interamente del Superbonus o è necessario comunicare all'Agenzia delle Entrate la cessione del credito di imposta da parte degli altri due fratelli?

Come chiarito nella circolare 24/E del 2020, in caso di più soggetti aventi diritto alla detrazione (comproprietari, ecc.), la detrazione deve essere ripartita tra gli stessi per ciascun periodo d'imposta in relazione alle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico. Nel caso in cui la spesa sia sostenuta da uno solo dei predetti soggetti, lo stesso può fruire del Superbonus direttamente senza necessità di alcuna comunicazione.

Qualora, invece, le spese siano sostenute anche dagli altri titolari (comproprietari ecc.), ciascuno di essi potrà fruire del Superbonus nel limite massimo di spesa ammissibile alla detrazione, per la parte di spesa effettivamente sostenuta da ognuno di essi.

Ciascun comproprietario che ha sostenuto le spese può optare, in luogo della fruizione diretta del Superbonus, ai sensi dell'articolo 121 del decreto n. 34 del 2020, per un per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (cd. sconto in fattura).

In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà di successiva cessione.

Le modalità attuative delle disposizioni da ultimo citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, sono state definite con il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020.

In caso di acquisizione dell'immobile per successione si trasferiscono le quote residue del Superbonus?

Per quanto riguarda gli interventi di efficientamento energetico (trainanti o trainati) di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119 del Decreto Rilancio, come stabilito all'articolo 9 del decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020, in caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene.

Se l'immobile su cui sono stati effettuati gli interventi è oggetto di trasferimento di proprietà, l'acquirente (o donatario) può godere del Superbonus in relazione alle spese sostenute dal dante causa?

Per quanto riguarda gli interventi di efficientamento energetico (trainanti o trainati) di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119 del decreto Rilancio, come stabilito all'articolo 9 del decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e

del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020, in caso di trasferimento per atto tra vivi dell'unità immobiliare residenziale sulla quale sono stati realizzati gli interventi, le relative detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal cedente spettano, salvo diverso accordo tra le parti, per i rimanenti periodi d'imposta, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. Analoga modalità è prevista anche con riferimento agli interventi antisismici ammessi al Superbonus ai sensi del comma 4 dell'art. 119. Tali interventi sono individuati nell'articolo 16 del decreto-legge n. 63 del 2013, che richiama l'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR), di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917. Per tali interventi, pertanto il citato articolo 16-bis, del TUIR deve intendersi quale norma di riferimento generale. In particolare, ai sensi del comma 8 del citato articolo 16-bis del TUIR, in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare.

Benché il legislatore abbia utilizzato il termine vendita, le disposizioni sopracitate trovano applicazione in tutte le ipotesi in cui si ha una cessione dell'immobile e, quindi, anche nelle cessioni a titolo gratuito quale, ad esempio, la donazione (Circolare 08/07/2020, n. 19 /E, pag. 250 e 351).

L'asseverazione prevista per gli interventi oggetto dei *Bonus* diversi dal Superbonus, di cui al comma 2 dell'articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020, deve attestare i requisiti tecnici dell'intervento e l'effettiva realizzazione, come previsto per il Superbonus, o riguarda solo la congruità delle spese?

L'articolo 121, comma 1-ter, lettera b), del decreto-legge n. 34 del 2020 prevede espressamente che i tecnici abilitati *"asseverano la congruità delle spese sostenute"* e, quindi, si ritiene che ad essa debba riferirsi la nuova attestazione richiesta. Resta, ovviamente, fermo il rispetto dei requisiti e degli adempimenti specificamente previsti per la fruizione delle agevolazioni fiscali diverse dal Superbonus di cui al comma 2 del citato articolo 121 del decreto Rilancio.

Ad esempio, per gli interventi finalizzati al risparmio energetico che danno diritto alla detrazione di cui all'articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013 è necessario porre in essere gli adempimenti previsti dal decreto ministeriale 6 agosto 2020 nel caso di interventi effettuati a partire dal 6 ottobre 2020, ovvero, dal decreto interministeriale 19 febbraio 2007 per quelli iniziati in data antecedente.

Queste sono solo alcune delle domande sulle quali si è posta l'attenzione, ma per ulteriori dettagli e approfondimenti segnaliamo il seguente link [L'Agenzia - FAQ - Domande e risposte - Agenzia delle Entrate \(agenziaentrate.gov.it\)](#)

Avv. Valentina Fariello