**Superbonus: nuovi chiarimenti dell’Agenzia delle Entrate**

Precisazioni fornite nel corso dello speciale “Telefisco”. Nota di ANCE

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

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

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

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

* il rilascio delle asseverazioni richieste dalla legge ai fini del Superbonus e dell'opzione per la cessione e lo sconto in fattura da parte di un soggetto non abilitato non consente di accedere alla predetta agevolazione;
* il compenso dell’amministratore non rientra nelle spese detraibili, né può essere oggetto dello “sconto in fattura”, o della “cessione del credito” perché l'amministratore svolge le proprie funzioni in conformità al mandato conferitogli dal condominio;
* in tema di cessione del credito derivante da Superbonus, la definizione di «altri soggetti» cessionari si estende a qualunque altro soggetto, senza distinzioni o requisiti. Non è pertanto necessario verificare il collegamento con il rapporto che ha dato origine alla detrazione come invece previsto dalle CM n. 11/E/2018 e n. 17/E/2018, ai fini dei bonus spettanti nella misura ordinaria;
* ammessi cessione del credito d’imposta e sconto anche per la detrazione del 50% riconosciuta all’acquirente di unità immobiliari site in fabbricati oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro diciotto mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione dell’immobile;
* nel caso di intervento sull'impianto termico centralizzato, ai fini della determinazione della spesa massima ammissibile, rilevano anche le pertinenze non servite dall'impianto termico. In linea generale in continuità con la prassi in materia di Ecobonus e Sismabonus, rilevano, nel calcolo della spesa massima consentita, anche le pertinenze;
* confermato che se gli interventi comportano l’accorpamento di più unità abitative, o la suddivisione in più immobili di un’unica unità abitativa, il limite di spesa va calcolato sulle unità immobiliari censite in Catasto all’inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori;
* in caso di interventi di demolizione e ricostruzione agevolabili con Ecobonus o con Sismabonus, per il calcolo del limite di spesa ammissibile si considera il numero delle unità immobiliari esistenti prima dell'inizio dei lavori. Su questo, punto il MISE dà una risposta di segno contrario che genera forti perplessità, poiché contrastante con l’orientamento consolidato dell’Agenzia delle Entrate sul tema (vedi di seguito);
* ammessa la possibilità, per il proprietario di un edificio composto da più unità distintamente accatastate, di donare al figlio una delle unità abitative prima dell'inizio dei lavori, al fine di costituire un condominio e accedere al Superbonus.

**Di seguito le risposte del MISE**:

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

In tema di **demolizione e ricostruzione**, il MISE ritiene, in contrasto con l’Agenzia delle Entrate, che tali interventi siano ammissibili solo per l’Ecobonus e per il “Sismabonus acquisti” potenziati al 110% (e non anche per il “Sismabonus lavori” al 110%) e inoltre che, in caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento (a prescindere dalla nuova definizione di “ristrutturazione edilizia”, di cui all’art.3, co.1, lett.d, del DPR 380/2001, fornita dal recente DL semplificazioni-DL 76/2020 convertito nella legge 120/2020), i costi relativi all’ampliamento debbano essere scorporati dai limiti di spesa massimi agevolabili.

Tale posizione, così come evidenziato anche durante l’incontro, richiede un ulteriore approfondimento e coordinamento con il differente orientamento espresso sul tema dall’Agenzia delle Entrate.

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

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

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

**Riferimenti:**

Area Economia di Impresa

Valentina Vignaroli Tel. 075 5820209 – Cell. 338 6493886

Email: [vignaroli@confindustria.umbria.it](mailto:vignaroli@confindustria.umbria.it)

Paola Roscini Tel. 075 5820220 – Cell. 329 9261061

Email: [roscini@confindustria.umbria.it](mailto:roscini@confindustria.umbria.it)

Pubblicata il 06/11/2020