

Superbonus: nuovi chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate

28 Ottobre 2020

Superbonus al 110%: ammessi cessione e sconto anche per la detrazione del 50% in caso di acquisto di unità immobiliari site 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 site 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.

In caso di *Sismabonus* al 110% sono agevolate anche le spese di manutenzione ordinaria o straordinaria (es. il rifacimento delle pareti esterne e interne, dei pavimenti, dei soffitti, dell'impianto idraulico ed elettrico necessarie per completare l'intervento nel suo complesso), che concorrono al limite massimo di spesa ammesso al *Superbonus*, pari a 96.000 euro per immobile.

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, tra l'altro, 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 riportano alcune delle **risposte più significative rese dall'Agenzia delle Entrate:**

ASSEVERAZIONI

- **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;**

COMPENSO DELL'AMMINISTRATORE

- **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;

CESSIONE DEL CREDITO

- **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[\[1\]](#);
- **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[\[2\]](#);

PERTINENZE NON RISCALDATE

- **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;**

ACCORPAMENTO DI PIÙ UNITÀ IMMOBILIARI

- **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;**

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

- **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);

COSTITUZIONE DEL CONDOMINIO

- **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*;

LIMITI DI SPESA

- in caso di esecuzione, sullo **stesso edificio**, di **interventi "trainanti"** sia da **Eco** e che da **Sismabonus**, nonché di **ulteriori lavori "trainati"** il **limite massimo di spesa** ammesso al *Superbonus* è **pari alla somma degli importi previsti per ciascuno di tali interventi**. Le spese relative a ciascun intervento devono essere contabilizzate separatamente, dato che non è possibile fruire, per le stesse spese, di più agevolazioni;
- per calcolare il **limite massimo di spesa** per gli interventi agevolati con l'*Ecobonus* al 110%, che prevedono solo il **limite massimo di detrazione occorre dividere la detrazione massima** ammissibile prevista **per 1,1** (Es. per l'acquisto e la posa in opera di finestre o di schermature solari è previsto il limite massimo di detrazione pari a 60.000 euro, ma il limite massimo di spesa ammissibile è 54.545 euro);
- in caso di intervento ammesso al **Sismabonus 110%**, **rientrano** all'agevolazione **anche le spese di manutenzione ordinaria o straordinaria** (es. il rifacimento delle pareti esterne e interne, dei pavimenti, dei soffitti, dell'impianto idraulico ed elettrico necessarie per completare l'intervento nel suo complesso), che concorrono al **limite massimo di spesa** ammesso al *Superbonus*, pari a **96.000 euro per unità immobiliare**;

TITOLARI DI REDDITO D'IMPRESA

- i **soggetti titolari di reddito d'impresa** possono **usufruire** del *Superbonus* per le spese sostenute relative ad **interventi sulle parti comuni** degli edifici in condominio. Diversamente, il **beneficio è escluso per i lavori sulle singole unità immobiliari**;

IMMOBILI DI LUSSO

- i **possessori** o detentori delle **unità immobiliari di lusso** possono **fruire** della

detrazione per le **spese per interventi realizzati sulle parti comuni**, ma non **possono** per **interventi “trainati”** realizzati sulle proprie unità;

STUFE A LEGNA/PELLET

- le **stufe a legna o a pellet**, nonché i **caminetti e termocamini**, purché **fissi**, sono considerati **“impianto di riscaldamento”** e **consentono**, nel caso di interventi di **sostituzione dell’impianto di climatizzazione invernale**, di accedere all’*Ecobonus 110%*, sempre che vi sia il conseguimento di un risparmio energetico e che vi sia un salto di due classi energetiche;

ACCESSO AUTONOMO

- 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 da giardino anche di **proprietà non esclusiva** (ad esempio, **accesso su un’area comune usata anche per i posti auto**);

INTERVENTI ACCESSORI

- nei **limiti di spesa** previsti dalla norma per ciascun intervento, il *Superbonus* spetta anche per i **costi strettamente collegati** alla realizzazione e al completamento dell’intervento agevolato, ma l’**individuazione** delle **spese connesse** deve essere **effettuata** da un **tecnico abilitato**;

IMMOBILI NON RESIDENZIALI

- i **Superbonus non spettano** per interventi realizzati su **immobili non residenziali**, anche se posseduti da persone fisiche che non svolgono attività d’impresa.

Di seguito le risposte del MISE:

MIGLIORAMENTO ENERGETICO DI 2 CLASSI

- 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;

ASSEVERAZIONE E DIREZIONE LAVORI

- **non è richiesta la terzietà tra chi progetta o fa direzione lavori e chi assevera;**

REQUISITI TECNICI PER IL BONUS FACCIATE

- **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;**

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

- **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;**

INTERVENTI AGEVOLATI CON ECOBONUS AL 110%

- **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^[3].

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%) ed 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 sita 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.

[1] Cfr. Circolari n.11/E/2018 Cfr. **ANCE "Ecobonus: dall'Agenzia i chiarimenti sulla cessione del credito"** - [ID n. 32715 del 21 maggio 2018](#) e n.17/E/2018 e **ANCE "Cessione del Sismabonus e dell'Ecobonus: nuovi chiarimenti dell'AdE"** - [ID n. 33374 del 24 luglio 2018](#) che richiedevano, per la cessione del credito da Ecobonus e Sismabonus nelle ordinarie percentuali, la sussistenza del collegamento tra il cessionario e il rapporto che da cui deriva la detrazione e fissavano il limite delle due cessioni.

[2] Art.16-bis, co.3, del TUIR-DPR 917/1986.

[3] Di cui all'art.14, co.2-quater.1, DL 63/2013, convertito nella legge 90/2013.

42175-Risposte del MISE.pdf [Apri](#)