

LA PRASSI DELL'AdE

Dossier riepilogativo

LUGLIO 2022

Superbonus

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| CM 19/E DEL 27 MAGGIO 2022 | 3 |
| CM 23/E DEL 23 GIUGNO 2022 | 8 |
| RISPOSTA 340/2022 – SUPERBONUS PER LE ONLUS | 10 |
| RISPOSTA 341/2022 – IMMOBILI VINCOLATI E INTERVENTI TRAINATI | 10 |
| RISPOSTA 342/2022 – AZIENDE PUBBLICHE DI SERVIZI ALLA PERSONA | 11 |
| RISPOSTA 358/2022 – UTILIZZO PARZIALE DEL CREDITO IN COMPENSAZIONE..... | 11 |
| RISPOSTA 369/2022 – SERRAMENTI, CHIUSURE OSCURANTI, SCHERMATURE | 11 |
| RISPOSTA 375/2022 – SISMA 110% PERTINENZE DI MINICONDOMINIO | 12 |
| RISPOSTA 376/2022 – UNITÀ INDIPENDENTE LOCATA A PERSONA FISICA | 12 |
| RISPOSTA 380/2022 – UNITÀ IMMOBILIARE INDIPENDENTE LOCATA AL SOCIO | 12 |

■ CM 19/E DEL 27 MAGGIO 2022

Di seguito si riepilogano in modo sintetico i chiarimenti d'interesse della C.M.19/E/2022, ivi comprese le tempistiche relative alle modalità applicative del *Superbonus*, alla luce degli ultimi interventi normativi.

Sconto in fattura

In relazione alle modalità di esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura, la C.M. 19/E/2022 chiarisce che lo sconto deve essere applicato su ciascuna fattura (anche in caso di sconto parziale). Inoltre, viene specificato che il restante importo della fattura, non coperto dallo sconto, deve essere pagato utilizzando il cd. "bonifico parlante", 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.

Entrambe tali precisazioni, peraltro contenute in una nota alla medesima C.M. 19/E/2022, suscitano perplessità.

Circa l'obbligo di operare lo sconto su ogni fattura, infatti, si evidenzia che la disciplina agevolativa non impone alcun vincolo in merito, per cui la pronuncia rischia di mettere in discussione i comportamenti posti in essere dagli operatori che, in relazione ai lavori eseguiti, abbiano già emesso diverse fatture, alcune con sconto ed altre senza.

Divieto di cessione parziale del credito

L'Agenzia delle Entrate interviene, altresì, sul divieto di cessione parziale del credito, che, dal 1° maggio 2022, opera con riferimento alle comunicazioni di prima comunicazione o di sconto in fattura trasmesse dopo tale data.

In sostanza, dal 1° maggio 2022:

- prima comunicazione come opzione per la cessione del credito - il credito può essere ceduto in modo parziale solo da parte del beneficiario originario. Per le successive cessioni, il cessionario potrà cedere l'intero credito o le singole quote annuali di ripartizione dello stesso, non potendo ulteriormente frazionare queste ultime;
- prima comunicazione come opzione per lo sconto in fattura – il beneficiario originario può chiedere uno sconto parziale, mentre l'impresa che ha praticato lo sconto potrà cedere il corrispondente credito d'imposta per intero o per le singole quote annuali di ripartizione dello stesso, non potendo ulteriormente frazionare queste ultime.

Al riguardo, viene infatti chiarito che il divieto di cessione parziale è riferito all'importo delle singole rate annuali in cui è stato suddiviso il credito ceduto da ciascun soggetto beneficiario della detrazione.

In sostanza, le ulteriori cessioni possono riguardare, per l'intero importo, sia una sola rata, sia più rate, di cui è composto il credito.

Le rate restanti possono essere cedute anche in un secondo momento, sempre per l'intero importo, oppure utilizzate in compensazione, anche in modo frazionato (mediante il Modello F24).

Inoltre, al fine di tracciare i crediti d'imposta che vengono ceduti, l'Agenzia delle Entrate conferma, dal 1° maggio 2022, l'attribuzione di un codice identificativo univoco per ogni credito, distinto per rate annuali, da indicare nelle comunicazioni relative alle successive cessioni.

Sul punto, la C.M. 19/E2022 specifica ulteriormente che, in presenza di SAL, il relativo credito d'imposta è cedibile in modo autonomo, anche a diversi soggetti e non configura, di per sé, una cessione parziale del credito.

In ogni caso, anche per le cessioni del credito che derivano da singoli SAL occorre rispettare la regola secondo la quale le singole rate annuali del credito non possono essere oggetto di cessione parziale.

Tenuto conto che il divieto di cessione parziale opera con riferimento alle prime comunicazioni di opzione per la cessione/sconto effettuate dal 1° maggio 2022, l'Agenzia delle Entrate specifica ulteriormente che questa limitazione non opera per le comunicazioni trasmesse entro il 30 aprile 2022¹.

DIVIETO DI CESSIONE FRAZIONATA DEI CREDITI D'IMPOSTA/ATTRIBUZIONE CODICE UNIVOCO

RIEPILOGO

Sino al 30 aprile 2022 (ivi comprese le comunicazioni relative alle spese del 2020 e del 2021 inviate dal 9 al 13 maggio 2022):

- in caso di prima comunicazione di cessione o di sconto in fattura, non si applicano il divieto di cessione parziale e la tracciatura per le cessioni dei crediti successive alla prima opzione

Dal 1° maggio 2022:

- in caso di prima comunicazione dell'opzione per la cessione, il credito può essere ceduto parzialmente solo in tale sede, mentre, nelle successive cessioni, può essere ceduto solo per intero o per quote annuali non frazionabili;
- in caso di prima comunicazione dell'opzione per lo sconto in fattura, il credito può essere ceduto solo per intero o per quote annuali non frazionabili.

¹ Viene, altresì, specificato che il divieto di cessione parziale non opera per le comunicazioni relative alle spese 2020 e 2021, trasmesse dal 9 al 13 maggio 2022 (R.M. 21/E72022).

Visto di conformità e attestazione di congruità dei costi

La C.M. 19/E/2022 affronta ed approfondisce anche le modifiche apportate dal 12 novembre 2021 in tema di visto di conformità e attestazione della congruità dei costi, come di seguito schematizzate.

| DAL 12.11.21 OBBLIGO DI "VISTO DI CONFORMITÀ" | |
|--|---|
| Superbonus 110% (art.119 DL 34/2020, conv. Legge 77/2020) | UTILIZZO IN DICHIARAZIONE DEI REDDITI (già prevista per le opzioni cessione del credito e sconto in fattura) |
| Bonus Edilizia (art.16bis TUIR-DPR 917/1986) | |
| Eco e Sismabonus ordinari (artt.14 e 16 DL 63/2013, conv. Legge 90/2013) | <ul style="list-style-type: none"> • OPZIONE CESSIONE DEL CREDITO • OPZIONE SCONTO IN FATTURA |
| Bonus Facciate (art.1 co. 219 e sgg. Legge 160/2019) | |

| DAL 12.11.21 OBBLIGO DI "ASSEVERAZIONE CONGRUITÀ COSTI" | |
|--|---|
| Bonus Edilizia (art.16bis TUIR-DPR 917/1986) | |
| Eco e Sismabonus ordinari (artt.14 e 16 DL 63/2013, conv. Legge 90/2013) | <ul style="list-style-type: none"> • OPZIONE CESSIONE DEL CREDITO • OPZIONE SCONTO IN FATTURA |
| Bonus Facciate (art.1 co. 219 e sgg. Legge 160/2019) | |

Sul tema sono forniti alcuni rilevanti chiarimenti:

- per i Bonus diversi dal Superbonus, l'attestazione della congruità dei prezzi viene effettuata, facendo riferimento, oltre ai prezzi individuati dal DM. 6 agosto del 2020, anche ai valori massimi stabiliti, per talune categorie di beni, dal Decreto del Ministero della transizione ecologica del 14 febbraio 2022:
 - agli interventi per i quali è prevista la presentazione di un titolo abilitativo, se la richiesta di tale titolo è presentata successivamente al 15 aprile 2022 (ossia dal 16 aprile 2022),
 - agli interventi per i quali non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo iniziati successivamente al 15 aprile 2022 (ossia dal 16 aprile 2022);

DAL 15.04.22 APPLICAZIONE DM MITE PER LA CONGRUITÀ DEI COSTI**Superbonus 110%***(art.119 DL 34/2020, conv. Legge 77/2020)***Bonus Edilizia***(art.16bis TUIR-DPR 917/1986)***Eco e Sismabonus ordinari***(artt.14 e 16 DL 63/2013, conv. Legge 90/2013)***Bonus Facciate***(art.1 co. 219 e sgg. Legge 160/2019)*

- **RICHIESTA DEL TITOLO ABILITATIVO PRESENTATA DAL 16 APRILE 2022**
- **INTERVENTI CHE NON RICHIEDONO IL TITOLO ABILITATIVO INIZIATI DAL 16 APRILE 2022**

- in caso di realizzazione di diverse tipologie di intervento, le spese per il rilascio delle citate attestazioni rientrano nei massimali specifici per ogni singolo intervento eseguito. In altri termini, in tale ipotesi il costo sostenuto per le prestazioni professionali deve essere riferito specificamente ad ogni singolo intervento;
- in caso di opere in edilizia libera o di valore inferiore a 10.000 euro, l'esonero dai nuovi obblighi di apposizione del visto di conformità e di attestazione di congruità delle spese ai fini delle opzioni per lo sconto in fattura o per la cessione del credito opera per le spese sostenute a partire dal 12 novembre 2021;
- nel limite dei 10.000 euro:
 - rientrano tutte le spese riferite all'intervento oggetto del titolo abilitativo effettuato sull'immobile, compresi gli eventuali interventi di edilizia libera di completamento, a prescindere dal numero dei beneficiari della detrazione e che si tratti d'intervento realizzato in periodi d'imposta diversi,
 - in caso di lavori condominiali, occorre considerare l'importo complessivo agevolabile, e non la parte di spesa imputata al singolo condomino;
- l'esonero dagli adempimenti, oltre che per il superbonus 110% e il bonus facciate, non riguarda gli interventi diretti alla riqualificazione energetica di edifici per i quali gli adempimenti di cui al DM 6 agosto 2020 sono necessari sia in caso di fruizione diretta del bonus in dichiarazione sia in caso di cessione del credito o di sconto in fattura.

DAL 12.11.21 ESONERO DALL'OBBLIGO DI "VISTO DI CONFORMITÀ" E DI "ASSEVERAZIONE CONGRUITÀ DEI COSTI" PER I BONUS ORDINARI

- per le opere di "attività di edilizia libera"
- per gli interventi, diversi da quelli di edilizia libera, di importo complessivo non superiore a 10.000 euro, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio

Salvo per Bonus Facciate (art.1 co. 219 e sgg. Legge 160/2019)

Acquisto/realizzazione di box pertinenziali

La C.M. 19/E/2022 conferma che, a partire dal 1° gennaio 2022, le opzioni per lo sconto in fattura e per la cessione del credito sono ammessi anche per il bonus del 50% spettante per la realizzazione o l'acquisto di autorimesse o posti auto pertinenziali, ai sensi dell'art.16 bis, co.1 lett. d) del TUIR-DPR 917/1986.

In merito, si precisa che per tale fattispecie è possibile optare:

- per la cessione del credito relativo alle rate residue di detrazione non usufruite in dichiarazione, per le spese sostenute nel 2020 e nel 2021;
- per lo sconto in fattura o per la cessione del credito con riferimento agli importi versati dal 2022.

In presenza di promissario acquirente del box pertinenziale, viene chiarito che il beneficio può essere usufruito in dichiarazione, a condizione che entro la data di presentazione della stessa siano stati registrati il preliminare, ovvero il rogito.

Questi può, altresì, optare per lo sconto in fattura e per la cessione del credito sugli acconti versati a partire dal 1° gennaio 2022, se il preliminare di acquisto o il rogito sono registrati entro la data utile per l'invio della comunicazione di esercizio delle stesse (ad oggi, 16 marzo 2023).

Modifiche alla cessione del credito/sconto in fattura: Schema riepilogativo

La Circolare ripercorre tutte le modifiche che hanno interessato la disciplina della cessione del credito e dello sconto in fattura nel caso sia di *Superbonus* che dei bonus diversi da questo cedibili ai sensi dell'art.121 del DL 34/2020. Si allega di seguito una sintesi

| SCHEMA DI SINTESI: POSSIBILITÀ DI CESSIONE DEI CREDITI D'IMPOSTA DERIVANTI DA BONUS | | |
|---|-------------------|---|
| DATA DI TRASMISSIONE DELLA COMUNICAZIONE ALL'AdE(*) | PRIMO CESSIONARIO | ULTERIORI CESSIONI |
| entro il 16.02.22 | chiunque | 2 cessioni a soggetti "qualificati" |
| dal 17.02.22 | chiunque | 2 cessioni a soggetti "qualificati" |
| dal 01.05.22 | chiunque | 2 cessioni a soggetti "qualificati" + (in qualsiasi momento) 1 volta a clienti "professionali" se cedente è una banca, o una società di un gruppo bancario |

(*) La "Comunicazione" può avere ad oggetto la cessione del credito o lo sconto in fattura

■ [CM 23/E DEL 23 GIUGNO 2022](#)

La Circolare interviene su beneficiari, edifici interessati, interventi, spese ammesse all'agevolazione, opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito, e adempimenti procedurali. Offre una ricognizione dei principali chiarimenti sui diversi ambiti applicativi del *Superbonus*, dall'aspetto soggettivo a quello oggettivo e procedurale.

In estrema sintesi, tra le precisazioni maggiormente interessanti, si segnalano quelle relative a:

- **fruizione del 110% da parte di utilizzatori di immobili delle imprese.** Viene fatta una disamina delle varie casistiche, distinguendo l'ipotesi in cui gli utilizzatori siano soci della società proprietaria, da quella in cui siano soggetti terzi (sempre persone fisiche non esercenti attività d'impresa), estranei alla compagine societaria;
- **calcolo della spesa massime agevolabili per gli Enti del terzo settore** (tra cui le ONLUS che operano in ambito sanitario) su immobili ad accatastamento unico, sul quale è stato precisato, tra l'altro, che l'accatastamento imposto dalla norma nelle categorie B/1, (collegi, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, seminari, conventi, ospizi e caserme) B/2 (case di cura, ospedali, poliambulatori) o D/4 (case di cura, ospedali, poliambulatori, se hanno fini di lucro) deve sussistere sin dall'inizio dei lavori (per cui un eventuale cambio di destinazione d'uso deve essere effettuato prima dell'avvio dell'intervento agevolato);
- la possibilità di fruire del 110% anche su **immobili ad accatastamento**

provvisorio, quali F/2 “unità collabenti” e F/4 “unità in corso di definizione” e, a determinate condizioni, anche F/3 che invece sembrava escluso tout court dall’incentivo, perché riconducibile “a unità in corso di costruzione”;

- le modalità operative, anche in termini di cessione del credito/sconto in fattura, in presenza di un **General Contractor** che svolge l’attività di coordinamento con i vari professionisti coinvolti. Sul punto viene definitivamente affermato quanto sostenuto dall’ANCE in merito alla possibilità del General Contractor di poter saldare i professionisti, ribaltandone il costo al condominio committente, operando anche su questo onere lo sconto in fattura (al di là della tipologia di mandato -con o senza rappresentanza- conferito dal medesimo committente al GC per gestire, in suo nome, i rapporti con i professionisti).

Tra le precisazioni più critiche si segnalano quelle relative al sistema della **responsabilità “soggettiva” e “in solido”** che ruota intorno al meccanismo della **cessione dei bonus**.

Infatti, nel ribadire che il beneficiario originario è responsabile in caso di mancanza dei necessari requisiti per accedere all’incentivo, mentre il cessionario è responsabile sul corretto utilizzo del credito d’imposta acquisito, l’Agenzia ha richiamato la massima diligenza, soprattutto dei cessionari qualificati (ossia intermediari finanziari etc), nella verifica dell’effettiva spettanza dei bonus e della conseguente esistenza del credito d’imposta, ravvisando un’ipotesi di “concorso in violazione” del cessionario laddove questi non utilizzi la necessaria diligenza nell’effettuare le verifiche. A questo scopo, nella Circolare, vengono elencati alcuni elementi ritenuti indicativi della sussistenza e del grado di diligenza utilizzato dal cessionario nella verifica e, tra questi, ne vengono annoverati alcuni che suscitano grandi perplessità.

Ad esempio, quello relativo all’esistenza di una *sproporzione tra ammontare dei crediti ceduti e valore dell’immobile*, che potrebbe creare una disparità di trattamento per gli immobili situati in Regioni o località che hanno un valore più contenuto rispetto alla media nazionale, a fronte del costo della riqualificazione che, invece, è pressoché simile in tutto il territorio. O, ancora, il criterio dell’*incoerenza reddituale e patrimoniale tra il valore e l’oggetto dei lavori eseguiti e il profilo dei beneficiari* contrasta con la *ratio* stessa dei meccanismi della cessione del credito e dello sconto in fattura. Su questi temi, l’ANCE sta agendo presso l’Agenzia e il MEF per aprire un confronto proficuo.

■ **RISPOSTA 340/2022** – SUPERBONUS PER LE ONLUS

La **condizioni** che consentono alle **Onlus**, che intendano effettuare interventi agevolati al 110% sui propri immobili, di calcolare i limiti di spesa nel particolare modo previsto dal comma **10-bis dell'art. 119** del DL 34/2020, **devono sussistere sin dal 1° giugno 2021** (data di entrata in vigore del comma 10-bis citato) e devono **permanere** per tutta la durata del **periodo di fruizione del Superbonus**.

Pertanto, viene negato l'accesso al bonus potenziato alla Fondazione i cui membri del Consiglio di Amministrazione abbiano rinunciato ai propri compensi da solo a far data dal 1° gennaio 2022.

Si ricorda che per le Onlus, le associazioni di promozione sociale, le organizzazioni di volontariato iscritte negli appositi registri, il limite di spesa per le detrazioni da Superbonus previsto per le singole unità immobiliari, è moltiplicato per il rapporto tra la superficie complessiva dell'immobile oggetto degli interventi di incremento dell'efficienza energetica, di miglioramento o di adeguamento antisismico e la superficie media di una unità abitativa immobiliare, come ricavabile dal Rapporto Immobiliare pubblicato dall'OMI. A tale limite si accede se i suddetti soggetti:

a) svolgano attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali, e i cui membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica;

b) siano in possesso di immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4, a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito. Il titolo di comodato d'uso gratuito è idoneo all'accesso alle detrazioni di cui al presente articolo, a condizione che il contratto sia regolarmente registrato in data certa anteriore alla data di entrata in vigore della presente disposizione

■ **RISPOSTA 341/2022** – IMMOBILI VINCOLATI E INTERVENTI TRAINATI

Ok al Superbonus solo sui "trainati" per il proprietario di un'unità sita in un condominio tutelato ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (Dlgs. 42/2004) su cui non è possibile effettuare l'intervento "trainante" (posa di un cappotto sulla facciata esterna). Resta fermo che in questi casi è necessario che gli interventi trainati assicurino il miglioramento di due classi energetiche dell'intero edificio o, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta. Inoltre, ove gli interventi vengano effettuati sulle singole unità, la verifica del conseguimento del miglioramento di due classi energetiche va effettuata con riferimento a ciascuna unità immobiliare oggetto di intervento. In merito alla **tipologia di interventi "trainati"** ammessi sugli immobili vincolati, anche a prescindere dalla realizzazione degli interventi "trainanti", l'Agenzia specifica che per via del richiamo normativo (art. 119, comma 2) agli interventi "trainati"

di cui all'art. 14 del DL 63/2013, **in tali casi l'accesso al Superbonus è escluso per l'installazione di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo integrati e l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.**

RISPOSTA 342/2022 – AZIENDE PUBBLICHE DI SERVIZI ALLA PERSONA

Negato l'accesso al Superbonus per le **Aziende pubbliche di servizi alla persona (Asp)** in quanto non espressamente ammesse tra i soggetti legittimati a fruire della detrazione potenziata. A nulla rileva che l'ente istante, una ex Ipab che ha deliberato la sua trasformazione in Azienda pubblica di servizi alla persona (Asp), sia senza fini di lucro, con personalità giuridica di diritto pubblico, che operi sotto la vigilanza della Regione e offra servizi assistenziali e sanitari in favore della popolazione anziana non autosufficiente.

L'elencazione dei beneficiari del Superbonus stabilita dal comma 9 dell'art. 119 del DL 34/2020 che **non include questi enti tra i fruitori della detrazione, è tassativa.**

RISPOSTA 358/2022 – UTILIZZO PARZIALE DEL CREDITO IN COMPENSAZIONE

Il credito d'imposta derivante da cessione o sconto che sia stato parzialmente utilizzato va riversato all'Erario solo in caso di fruizione non corretta. Pertanto, al titolare del credito di imposta parzialmente utilizzato, che abbia difficoltà ad accordarsi con gli istituti bancari per cedere la restante parte del credito, è preclusa la possibilità di riversare all'Erario la quota compensata al fine di ripristinare il credito originario per concordare una nuova cessione.

RISPOSTA 369/2022 – SERRAMENTI, CHIUSURE OSCURANTI, SCHERMATURE

Il beneficiario che effettua la sostituzione dell'impianto termico con pompa di calore come intervento "trainante" può effettuare, come intervento "trainato", la sostituzione di finestre comprensive di infissi per un numero finale la cui superficie sia uguale o minore a quella iniziale, restando esclusa l'installazione di ulteriori infissi. Quest'ultimo intervento ricade tra quelli agevolati (sino al 31 dicembre 2024) al 50% con il cd. Bonus Ristrutturazioni.

Le detrazioni relative agli infissi coprono anche le spese relative alle strutture accessorie agli infissi stessi che abbiano effetto sulla dispersione del calore come gli scuri o le persiane, o che siano strutturalmente accorpate al manufatto come i cassonetti incorporati al telaio.

Per quanto riguarda le chiusure oscuranti, se sono installate congiuntamente alla sostituzione del serramento, sono parte di un intervento unico se, invece, vengono installate disgiuntamente rappresentano un intervento autonomo che gode di un suo

limite di detrazione (60.000 euro x u.i.). Costituisce un intervento autonomo anche l'installazione delle schermature solari.

RISPOSTA 375/2022 – SISMA 110% PERTINENZE DI MINICONDOMINIO

La proroga del Superbonus (sino al 2025 nelle percentuali ridotte dal 110% per il 2023, al 70% per il 2024 e al 65% per il 2025) prevista dal co. 8-bis dell'art. 119 del DL 34/2020 a favore dei condomini, anche quelli da 2 a 4 unità di un unico proprietario o in comproprietà, vale anche per gli interventi agevolati effettuati sulle pertinenze di tali unità, collocate in un edificio diverso.

Nel caso in cui sulle pertinenze "separate" di un condominio (o mini condominio) vengono effettuati interventi antisismici agevolati al 110%, tali interventi godono di un autonomo limite di spesa che va ad aggiungersi a quello relativo alle spese per gli interventi antisismici effettuati sull'edificio principale.

Nel limite di spesa dei lavori effettuati sulla pertinenza "separata" vanno, però, ricomprese le eventuali spese inerenti gli interventi di recupero effettuati sulla singola unità immobiliare a cui fa capo la pertinenza.

RISPOSTA 376/2022 – UNITÀ INDIPENDENTE LOCATA A PERSONA FISICA

Gli interventi effettuati su un'unità abitativa «funzionalmente indipendente» e con «uno o più accessi autonomi dall'esterno» possono essere ammessi al Superbonus anche se la stessa si trova in un edificio escluso dall'agevolazione, come nel caso in cui l'immobile sia composto da più unità immobiliari di proprietà di una società. In tal caso, accede al bonus potenziato il titolare di un contratto di locazione regolarmente registrato che abbia ottenuto il consenso del proprietario alla realizzazione dei lavori e nei limiti delle spese dallo stesso sostenute.

RISPOSTA 380/2022 – UNITÀ IMMOBILIARE INDIPENDENTE LOCATA AL SOCIO

Il Superbonus non spetta ai soci di una società che svolge attività commerciale, che sostengono le spese per interventi effettuati su immobili residenziali di proprietà della predetta società che costituiscono beni relativi all'impresa. Tale preclusione sussiste anche nell'ipotesi in cui il socio sia detentore dell'immobile oggetto di interventi agevolabili sulla base di un contratto di locazione o di comodato regolarmente registrato, pur avendo il consenso della società ai lavori, ed anche se la predetta unità è funzionalmente indipendente.

■ RISPOSTA 384/2022 – SISMABONUS ACQUISTI DATA DEL ROGITO

Negato il Sismabonus acquisti potenziato all'acquirente di un'abitazione demolita e ricostruita dall'impresa di costruzione in chiave antisismica, se il rogito è stipulato dopo il 30 giugno 2022. Per beneficiare del Sismabonus acquisti al 110% è necessario che i requisiti richiesti sussistano nel periodo di vigenza della norma e che, quindi, l'atto di acquisto relativo agli immobili oggetto dei lavori sia stipulato entro tale periodo. Nel caso esaminato, il soggetto acquirente potrà comunque applicare la detrazione di cui all'art. 16, co. 1- septies, del DL 63/2013 (aliquota del 75% o dell'85% a seconda che gli interventi di riduzione del rischio sismico eseguiti sugli immobili acquistati abbiano determinato, rispettivamente, il passaggio a 1 o a 2 classi di rischio inferiore), in vigore fino al 31 dicembre 2024, ed esercitare, anche in tal caso l'opzione per lo sconto in fattura.