

**26 GENNAIO 2023*****L'ESPERTO RISPONDE SULLE NOVITÀ FISCALI 2023******ESTRATTO*****Bonus edilizi**

- 1. Un committente privato effettua un intervento di ristrutturazione edilizia (ai sensi dell'articolo 16-bis Tuir) attraverso vari fornitori: il muratore concede lo sconto in fattura del 50%, l'idraulico, l'elettricista ed il falegname sono pagati integralmente. Può il committente operare in dichiarazione la detrazione per la spesa sostenuta nei confronti dell'idraulico, cedere alla banca il credito derivante dalla detrazione per la fattura pagata al falegname e cedere alla Posta il credito derivante dalla detrazione per la fattura pagata all'elettricista? Ci sono o meno vincoli alle cessioni separate da parte del beneficiario del bonus?*

Il provvedimento del direttore dell'agenzia delle Entrate dell' 8 agosto 2020, con il quale sono state definite le modalità per l'esercizio dell'opzione, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo anticipato sotto forma di sconto dai fornitori che hanno realizzato gli interventi o, in alternativa, per la cessione del credito corrispondente alla detrazione medesima, di cui all'articolo 121 del decreto legge n. 34 del 2020, prevede al punto 3.3 che «l'importo della detrazione spettante è calcolato tenendo conto delle spese complessivamente sostenute nel periodo d'imposta, comprensive dell'importo non corrisposto al fornitore per effetto dello sconto praticato. In presenza di diversi fornitori per il medesimo intervento, la detrazione spettante è commisurata all'importo complessivo delle spese sostenute nel periodo d'imposta nei confronti di ciascuno di essi». Il punto 3.1 del medesimo provvedimento stabilisce, inoltre, che lo "sconto in

fattura" è pari alla detrazione spettante determinata ai sensi del punto 3.3 e non può in ogni caso essere superiore al corrispettivo dovuto.

Ciò comporta che, nell'ipotesi prospettata, il contribuente può fruire della detrazione nella dichiarazione dei redditi con riferimento ai pagamenti effettuati ad alcuni fornitori e optare per lo sconto in fattura (o per la cessione del credito) relativamente alle somme dovute ad altri fornitori. Fermo restando, naturalmente, il rispetto del massimale di spesa agevolabile per l'intervento effettuato.

- 2. Un "minicondominio" è composto da due unità immobiliari (oltre alle pertinenze) appartenenti a due soggetti diversi. Tali soggetti hanno preferito farsi fatturare e pagare i lavori singolarmente (sia quelli trainanti alle parti comuni che quelli trainati alle singole unità immobiliari), non accentrando questi adempimenti in capo ad uno solo di loro. Tale comportamento comporta qualche problematica ai fini della detrazione o della cessione dei rispettivi crediti? La disciplina e le scadenze restano quelle condominiali o quelle delle unità autonome e indipendenti? In caso di cessione, come va compilata da ogni singolo condomino la comunicazione di opzione all'Agenzia?***

Con la circolare n. 23/E del 23 giugno 2022 è stato precisato che al fine di beneficiare del superbonus per i lavori realizzati sulle parti comuni, i condòmini che, non avendone l'obbligo, non abbiano nominato un amministratore non sono tenuti a richiedere il codice fiscale. In tali casi, ai fini della fruizione del beneficio, può essere utilizzato il codice fiscale del condòmino che ha effettuato i connessi adempimenti. Il contribuente è comunque tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati sulle parti comuni dell'edificio. Con la successiva circolare n. 28/E del 25 luglio 2022, sia pure con riferimento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis del Tuir, è stato precisato che in assenza del codice fiscale del condominio minimo, ai fini della detrazione, i condòmini, inseriscono nei modelli di dichiarazione le spese sostenute utilizzando il codice fiscale del condòmino che ha effettuato il relativo bonifico ovvero il proprio codice fiscale nell'ipotesi in cui ogni condòmino abbia effettuato il bonifico per la propria quota di competenza riferito al documento di spesa a lui intestato.

Si ritiene che tali chiarimenti possano trovare applicazione anche con riferimento agli interventi ammessi al superbonus effettuati sulle parti comuni di un edificio in condominio minimo.

I singoli condomini, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri, potranno decidere di beneficiare della detrazione, o di optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito effettuando i relativi adempimenti. Inoltre trattandosi di interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio, restano fermi le scadenze e gli adempimenti previsti per tale categoria di interventi.

Resta fermo, inoltre, che il contribuente è tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

Dal punto di vista procedurale, le comunicazioni delle opzioni di cui all'articolo 121 del DL n. 34 del 2020 devono essere effettuate come segue:

- per le detrazioni relative ai lavori sulle parti comuni, deve essere effettuata la comunicazione relativa a un condominio minimo (una per ciascuna tipologia di intervento) e quindi un'unica comunicazione per entrambi i condòmini. Di conseguenza uno dei due condomini dovrà figurare quale incaricato della compilazione;
- per le detrazioni relative agli interventi trainati sulle singole unità immobiliari, deve essere effettuata una comunicazione per ciascuna unità immobiliare e per ciascun intervento, da parte di ciascun condòmino interessato.

3. Una persona fisica può fruire del "bonus casa" al 50% se installa l'impianto fotovoltaico al servizio della propria abitazione sull'adiacente capannone agricolo di proprietà di un familiare?

Ai sensi dell'articolo 16-bis, comma 1, lettera h), del Tuir, tra i lavori agevolabili rientra anche l'installazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica. Come ribadito da ultimo con la circolare n. 28/E del 2022, per usufruire della relativa detrazione (attualmente disciplinata dall'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013 e pari al 50% delle spese sostenute) è necessario che l'impianto sia installato per far fronte ai bisogni energetici dell'abitazione (cioè per usi domestici, di illuminazione, alimentazione di apparecchi elettrici, ecc.) e, quindi, che lo stesso sia posto direttamente al servizio dell'abitazione.

Non rinvenendosi nella norma alcuna limitazione relativamente al luogo di installazione dell'impianto fotovoltaico, si ritiene che lo stesso possa essere collocato anche, come nel

caso prospettato, su un edificio adiacente ferma restando tuttavia, la condizione che l'impianto sia posto direttamente al servizio dell'unità immobiliare residenziale.

- 4. *Si chiede se un condominio possa fruire del superbonus, nella misura del 110 per cento per spese sostenute anche nel 2023, avendo:***
- convocato l'assemblea straordinaria, via Pec, in data 9 novembre 2022;***
 - presentato la Cila in data 10 novembre 2022;***
 - deliberato l'approvazione degli interventi in data 30 novembre 2022.***

L'articolo 9, comma 1, lettera a), numero 1), del decreto legge 18 novembre 2022, n. 176 (c.d. decreto Aiuti-quater), convertito con modificazioni dalla legge 13 gennaio 2023, n. 6, ha previsto - per le spese, ammissibili al superbonus, sostenute nel corso del 2023 - la riduzione dell'aliquota di detrazione prevista per gli interventi effettuati dai soggetti cui al primo periodo del comma 8-bis dell'articolo 119 del decreto Rilancio dal 110 al 90 per cento.

Ai sensi del successivo comma 2, soppresso in sede di conversione, tale disposizione non si applicava agli interventi per i quali, alla data del 25 novembre 2022, risultava effettuata la comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila) e, in caso di interventi su edifici condominiali, all'ulteriore condizione che la delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori fosse stata adottata in data antecedente al 25 novembre 2022 (e, dunque, entro il 24 novembre 2022).

In materia, è intervenuta anche la legge di Bilancio per il 2023 che, al comma 894, ha stabilito che le disposizioni di cui all'articolo 9, comma 1, lettera a), numero 1), del decreto Aiuti-quater non si applicano:

- agli interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulta adottata in data antecedente alla data di entrata in vigore del decreto Aiuti-quater (e, quindi, entro il 18 novembre 2022) e a condizione che per tali interventi, alla data del 31 dicembre 2022, risulti presentata la Cila;
- agli interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulta adottata in una data compresa tra quella di entrata in vigore del decreto Aiuti-quater (e, quindi, il 19 novembre 2022) ed il

24 novembre 2022, e a condizione che per tali interventi, alla data del 25 novembre 2022, risulti presentata la Cila.

In altri termini, secondo quanto previsto dalla legge di Bilancio 2023, al fine di prevedere il termine massimo entro cui va presentata la Cila, occorre distinguere a seconda che la delibera assembleare di approvazione degli interventi riconducibili al superbonus sia stata adottata:

- entro il 18 novembre 2022 (e, in tal caso, la Cila andava presentata entro il 31 dicembre 2022);
- tra il 19 novembre 2022 ed il 24 novembre 2022 (e, in tal caso, la Cila andava presentata entro il 25 novembre 2022).

Ne consegue che, con specifico riferimento alla fattispecie rappresentata, la possibilità di fruire del superbonus, nella misura del 110 per cento anche per il 2023, è preclusa al condominio di cui trattasi in quanto la delibera assembleare è stata adottata il 30 novembre 2022 e, quindi, oltre le date normativamente previste, a nulla rilevando la data di convocazione dell'assemblea straordinaria.