

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

Superbonus 110%
Semplificazioni
e modifiche
normative

aprile 2021

SOMMARIO

1.	Proposte di modifica normativa	2
1.1	<i>Semplificazioni per l'accertamento dello stato legittimo</i>	2
1.2	<i>Proroga del super sismabonus acquisti</i>	3
1.3	<i>Inclusione degli immobili posseduti dalle imprese</i>	4
1.4	<i>Modifica al concetto condominio (proprietario unico con più di 4 unità)</i>	5
2.	Questioni interpretative	6
2.1	<i>Sismabonus acquisti e congruità dei costi</i>	6
2.2	<i>General contractor</i>	7
2.3	<i>Requisiti di miglioramento energetico per immobili vincolati</i>	9
2.4	<i>Sismabonus acquisti: possibilità di cessione o sconto per gli acconti</i>	10
2.5	<i>Interventi realizzati tramite SAL</i>	11
2.6	<i>Applicazione del Superbonus per gli immobili con procedure di sanatoria in corso</i>	11
2.7	<i>Verifica della conformità urbanistica in caso di esecuzione congiunta di interventi "trainanti" e "trainati"</i>	13
2.8	<i>Piattaforma cessione crediti – procedura di correzione errori</i>	14
2.9	<i>Asseverazioni per eco e sisma bonus: possibilità di correzione delle asseverazioni per il tecnico abilitato/professionista</i>	14

1. Proposte di modifica normativa

1.1 Semplificazioni per l'accertamento dello stato legittimo

L'attuazione pratica delle norme sul Superbonus 110% pone importanti questioni in ordine alla possibilità di realizzare gli interventi in presenza di eventuali difformità edilizie.

Le ultime modifiche approvate in sede di conversione del Decreto Legge 104/2020 sono finalizzate a semplificare tale aspetto stabilendo che le irregolarità su singole unità abitative non mettono a repentaglio la possibilità di godere della detrazione sulle spese per i lavori sulle parti comuni di edifici plurifamiliari.

Tuttavia molte sono le difficoltà che si stanno riscontrando anche per l'alta percentuale di presenza di difformità (soprattutto su immobili dopo gli anni 70) che in molti casi non sono conseguenza di veri "abusi" ma di incongruenze dovute a disegni progettuali redatti in modo approssimativo.

A ciò si aggiungono le difficoltà di reperire la documentazione necessaria dalle amministrazioni pubbliche per procedere alle relative verifiche le quali importano, a seconda dei casi, anche l'attesa di 6 mesi!!

Per superare queste problematiche è assolutamente necessario slegare l'accesso dell'agevolazione fiscale dalle verifiche di conformità urbanistica sul presupposto che l'agevolazione riguarda interventi diversi rispetto a quelli eventuali difformi.

In particolare si chiede di sostituire il comma 13ter dell'articolo 119 (introdotto dal DL 104/2020) prevedendo di considerare valide le asseverazioni dei tecnici che riportino esclusivamente gli estremi del titolo (o la data di esecuzione dell'opera nel caso in cui si tratti di immobile costruito in un'epoca in cui non era obbligatorio il relativo titolo). Tali principi erano stati già recepiti con l'articolo 40 della Legge 47/1985 in tema di commerciabilità degli immobili.

A tal fine non saranno necessarie per fruire dell'agevolazione fiscale la presentazione delle relative attestazioni di conformità ma sarà sufficiente asseverare che l'immobile su cui si interviene è stato edificato sulla base di un titolo edilizio legittimo o prima del 1967 senza procedere alle verifiche di conformità con lo stato di fatto dell'immobile

Tale possibilità si ritiene che sia funzionale al perseguimento di un generale interesse pubblico finalizzato alla messa in sicurezza e all'efficientamento energetico del patrimonio edilizio esistente.

SCHEMA NORMATIVO

All'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 sostituire il comma 13ter con il seguente:

“In deroga alle disposizioni di cui agli articoli 9bis, comma 1bis, e 49 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 ed ai soli fini di accesso alle agevolazioni fiscali, le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito agli immobili che beneficiano degli incentivi disciplinati dal presente articolo sono riferite esclusivamente all'indicazione degli estremi del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione ovvero del titolo richiesto o rilasciato in sanatoria. Per gli immobili

iniziati prima del 1 settembre 1967 in luogo della licenza edilizia l'asseverazione attesta che l'opera risulta iniziata entro tale data."

1.2 Proroga del super sismabonus acquisti

Con l'ultima legge di Bilancio per il 2021 (art.1, co. 66-74, L. n. 178/2020) i Superbonus 110% sono stati prorogati per soli 6 mesi, ossia sino al 30 giugno 2022 (per gli IACP sino al 31 dicembre dello stesso anno), con possibilità, per i condomini, di estensione sino al 31 dicembre 2022 (per gli IACP sino al 30 giugno 2023) nella sola ipotesi in cui, al 30 giugno 2022, sia stato realizzato almeno il 60% dell'intervento.

L'allungamento dell'applicazione della norma per i lavori che coinvolgono edifici condominiali o di edilizia residenziale pubblica origina dalla necessità di una tempistica più estesa per la progettazione e la successiva esecuzione di interventi complessi, che a stento rientrerebbero nei termini attualmente in vigore.

Proprio per tale motivazione, è necessario riconoscere la stessa estensione temporale anche al cosiddetto "Sismabonus acquisti", oggetto anch'esso del potenziamento delle percentuali di detrazione al 110%, che premia gli acquirenti di immobili interamente demoliti e ricostruiti in chiave antisismica (art.16, co.1-septies, D.L. 63/2013, convertito con modifiche nella legge 90/2013).

Sono queste, infatti, le operazioni immobiliari che, più di tutte, richiedono una estensione dei tempi per poter rientrare nell'ambito applicativo dei Superbonus, laddove alle normali tempistiche di progettazione ed esecuzione lavori si aggiungono quelle di mercato, legate all'individuazione degli acquirenti e alle dinamiche amministrative e finanziarie dell'acquisto, che *ex lege* devono intervenire anch'esse entro il termine di vigenza dell'agevolazione.

Pertanto, con la proposta acclusa s'intende prorogare il "Sismabonus acquisti" nella misura del 110% al 31 dicembre 2022.

SCHEMA NORMATIVO

« All'articolo 119, comma 8-bis, del decreto legge 19 maggio 2020, n.34, convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n.77, è aggiunto alla fine il seguente periodo "Per gli interventi di cui all'articolo 16, comma 1-septies, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, la detrazione del 110 per cento spetta per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022." »

1.3 Inclusione degli immobili posseduti dalle imprese

L'art.119 del Decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 convertito con modifiche nella legge n. 77/2020, prevede l'aumento al 110% delle detrazioni riconosciute per alcuni interventi di risparmio energetico (cd. Ecobonus), sicurezza antisismica (cd. Sismabonus, ivi compreso il Sismabonus acquisti) e installazione di impianti fotovoltaici (già agevolati con il "Bonus edilizia" per la ristrutturazione delle abitazioni).

Il potenziamento dei bonus riguarda le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022. Tuttavia, sotto il profilo soggettivo, occorre estendere la platea dei soggetti che possono fruire dell'Ecobonus e del Sismabonus al 110%.

È necessario, infatti, consentirne l'applicabilità anche alle imprese che eseguono lavori agevolati su immobili di loro proprietà, visto che l'obiettivo ultimo della misura è quello di rilanciare l'economia nazionale, incrementando le attività nel comparto "trainante" del recupero energetico ed antisismico del patrimonio edilizio, con ricadute positive sull'intera collettività. Per questo, si dovrebbe comunque prescindere dall'aspetto soggettivo, legato alla proprietà degli immobili oggetto dei lavori.

Pertanto, con la proposta acclusa, s'intende integrare i soggetti ammessi alla fruizione dei bonus potenziati al 110%, includendo anche i soggetti esercenti attività d'impresa, arti o professioni.

SCHEMA NORMATIVO

«All'articolo 119, comma 9, del decreto-legge 19 maggio 2020, n.34, convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n.77, dopo la lettera d-bis) è aggiunta la seguente lettera:

d-ter) dai soggetti esercenti attività d'impresa, arti o professioni.»

1.4 Modifica al concetto condominio (proprietario unico con più di 4 unità)

Dal punto di vista soggettivo, i Bonus potenziati al 110% vengono riconosciuti, tra gli altri, ai condomini, concetto che, anche a seguito dell'intervento correttivo della legge di Bilancio 2021, resta limitato, nell'ipotesi di unico proprietario, ad edifici composti da massimo 4 unità e posseduti da persone fisiche non imprese.

Sul punto, invece, è assolutamente necessario riconoscere, in generale, il concetto di condominio anche in presenza di un unico proprietario dell'intero edificio, composto da diverse unità immobiliari distintamente accatastate, in relazione alle quali siano configurabili delle "parti comuni" (cd. criterio oggettivo).

L'attuale limitazione, infatti, incide fortemente sull'impatto economico della misura e sulle potenzialità del provvedimento, come stimolo agli interventi di rigenerazione urbana e all'interesse pubblico ad avviare un serio programma di risparmio energetico e di sicurezza del patrimonio edilizio esistente.

Pertanto, con la proposta acclusa, s'intende precisare che il Superbonus al 110% è riconosciuto ai condomini anche qualora il fabbricato sia posseduto da un unico proprietario, o da più soggetti, e sia composto da diverse unità immobiliari distintamente accatastate, in relazione alle quali siano configurabili delle "parti comuni".

SCHEMA NORMATIVO

«All'articolo 119, comma 9, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n.77, la lettera a) è sostituita dalla seguente lettera: «a) condomini, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà tra più soggetti.»

2. Questioni interpretative

2.1 *Sismabonus acquisti e congruità dei costi*

Il comma 1-septies dell'articolo 16 del DL n. 63/2013 (come modificato dall'art. 8, comma 1, della L. n. 34/2019) prevede che, qualora gli interventi che danno diritto al cd. sismabonus (art. 16 citato, comma 1-quater) vengano realizzati mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici in zone sismiche (zone 1, 2 e 3), gli acquirenti delle risultanti unità immobiliari, cedute dalle imprese di costruzione o ristrutturazione entro 18 mesi dalla conclusione dei lavori, possano fruire di una detrazione pari al 75% o all'85% (a seconda del miglioramento di 1 o 2 classi di rischio conseguito) calcolata sul prezzo dell'immobile risultante dall'atto pubblico di compravendita, entro un limite di spesa di 96 mila euro per ciascuna unità immobiliare.

L'articolo 119 del DL n. 34/2020 (comma 4), ha provveduto ad innalzare al 110% la percentuale di detrazione. La fruizione diretta della misura è stata altresì corredata dai meccanismi di sconto in fattura o cessione del vantaggio fiscale a terzi (art. 121 del medesimo DL).

A tale riguardo si ricorda che, al fine della fruizione dell'agevolazione in parola, l'articolo 119, comma 13, lett. b) del DL n. 34/2020, dispone che i professionisti incaricati dell'esecuzione dei lavori, secondo rispettive competenze, provvedano ad attestare la congruità delle spese sostenute dai contribuenti in relazione agli interventi effettuati (procedura successivamente oggetto di verifica da parte del soggetto che rilascia il visto di conformità).

Tale disposizione, pur risultando generalmente applicabile alle fattispecie oggetto dei superbonus, appare disallineata rispetto alla specifica disciplina del sismabonus acquisti, in cui, come evidenziato, le spese agevolate coincidono con quella, unica, di acquisizione dell'immobile ricostruito e alienato dalle imprese a prezzo di mercato.

Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT), nell'adeguare il D.M. 58/2017 con le nuove regole in tema di accesso al sismabonus potenziato, richiede di attestare (cfr. Allegati 1, B, B1) la congruità delle spese, stimata mediante un prezzario che il tecnico deve citare, indicando il "costo complessivo dell'intervento" suddiviso tra spese professionali e lavori.

In tal senso, il concetto di "costo complessivo" genera forti criticità proprio nell'ambito del sismabonus acquisti, laddove il soggetto che assevera l'intervento ed attesta la congruità dei costi è il progettista degli interventi strutturali, il quale non conosce il prezzo di mercato dell'unità ricostruita e venduta.

Soluzione prospettata

Si potrebbe precisare che, in caso di Sismabonus acquisti, non vada attestata la congruità dei costi, visto che l'agevolazione si applica sul corrispettivo d'acquisto delle unità ricostruite, e non sulle spese sostenute per l'intervento antisismico.

Su questa linea sembra orientata la Commissione costituita in seno al MIT alla cui attenzione è stata sottoposta la questione. In ogni caso, con apposito parere verranno fornite ai professionisti le indicazioni necessarie alla loro attività.

2.2 General contractor

L'entità degli adempimenti e la pluralità di soggetti potenzialmente coinvolti nel meccanismo agevolativo sta favorendo l'emersione di soggetti che sempre più spesso si propongono ai contribuenti in qualità di interlocutori unici o general contractors (GC), intenzionati ad assumere il coordinamento delle imprese che effettuano gli interventi e dei professionisti chiamati alla predisposizione della necessaria documentazione.

In tale veste i GC si porrebbero come emittenti unici delle fatture intestate ai committenti, a fronte delle quali risulterebbero attivabili i noti meccanismi di sconto o cessione del credito d'imposta.

Allo stato attuale il ruolo e l'operatività della figura del GC in relazione al superbonus non è stato ancora esplorato in dettaglio dall'Agenzia delle entrate, ma la pubblicazione di indicazioni operative in tal senso è divenuta viepiù pressante.

Soluzione prospettata

Al fine di consentire alla figura del GC di agire come strumento di semplificazione dell'iter operativo e burocratico del superbonus andrebbe chiarita la possibilità per tali entità di rendersi effettivamente accentratrici del complesso dei costi relativi agli interventi agevolabili.

I GC dovrebbero dunque poter provvedere a saldare, per conto dei committenti (in forza di un modello contrattualistico di mandato senza rappresentanza), le fatture emesse dai vari operatori economici coinvolti nel processo – inclusi i professionisti.

Le somme corrisposte a fornitori e professionisti dovrebbero poi poter essere rimesse ai committenti in sede di fatturazione complessiva, consentendo così l'applicazione dello sconto in fattura sulla generalità delle spese sostenute.

La fatturazione di riaddebito al contribuente avverrebbe in ogni caso al netto di margini o commissioni esplicitamente volte a remunerare il servizio di coordinamento del GC, che continuerebbe ad intendersi escluso dal novero delle spese agevolabili (in coerenza con le interpretazioni già rese nella circolare 8 agosto 2020, n. 24, par. 5).

In sostanza, in virtù del mandato senza rappresentanza conferito dal committente al GC:

- Il committente individua i professionisti di sua fiducia e ne dà comunicazione al GC;
- il GC stipula i contratti con fornitori e professionisti a nome proprio e per conto del committente;
- i fornitori e i professionisti emettono fattura per le prestazioni rese al GC, a fronte delle quali quest'ultimo provvede direttamente al pagamento;
- il GC riaddebita tali costi al committente con applicazione dell'IVA (ai sensi dell'art.3, co.3, DPR 633/1972), praticando lo "sconto in fattura" (ovviamente al ricorrere di tutti i presupposti a tal fine stabiliti dalla norma).

Diversamente, nell'ipotesi in cui i professionisti siano nominati dal committente (es. collaudatore statico, responsabile della sicurezza, per i quali deve esser garantita la "terzietà" rispetto all'impresa esecutrice dei lavori), si potrebbe ammettere la possibilità di intervento del GC nella sola fase di pagamento delle spese, in virtù di una delegazione di pagamento ad esso conferita dal committente.

In tal caso:

- Il committente incarica il professionista;
- Il professionista fattura le prestazioni rese al committente;
- Il committente conferisce al GC una delegazione di pagamento dei professionisti;
- Il GC paga i professionisti imputando nell'ambito della fatturazione dell'intervento la spesa al committente, ai sensi dell'articolo 15, comma 1, n. 3, del DPR 633/1972.

Vale la pena ricordare come la possibilità di terzi di intervenire nel sostenimento di spese agevolabili a favore di altri contribuenti è stata già avallata dall'Agenzia delle entrate in relazione alle ordinarie detrazioni per interventi di ristrutturazione edilizia e di efficientamento energetico. Sul punto la Circolare 24 aprile 2015, n. 17 ha infatti chiarito che nell'effettuazione del "bonifico parlante" la circostanza che l'ordinante differisca dal soggetto indicato come beneficiario delle detrazioni lascia in capo a quest'ultimo il diritto alla fruizione delle agevolazioni.

Resterebbe ferma la necessità per i GC di predisporre un'analitica documentazione a supporto, tesa ad evidenziare in dettaglio, per ciascun fornitore o professionista coinvolto, l'entità della spesa, al fine di garantire la trasparenza necessaria a verifiche e valutazioni di congruità.

2.3 Requisiti di miglioramento energetico per immobili vincolati

Come noto, la detrazione del 110% (cd superbonus) spetta, in primo luogo, a fronte di spese relative a specifici interventi di riqualificazione energetica e riduzione del rischio sismico degli edifici - cd interventi "principali o trainanti" - e in secondo luogo, per ulteriori interventi realizzati congiuntamente ai primi - cd interventi "trainati".

Con riferimento ai "trainati", l'articolo 119, comma 2, del DL n. 34/2020 ha specificato che l'applicazione del "superbonus" possa avvenire disgiuntamente rispetto agli interventi principali ("trainanti"), qualora gli edifici potenzialmente interessati siano soggetti a vincoli di natura culturale o paesaggistica (almeno uno di quelli stabiliti dal Testo unico di cui al DLGS n. 42/2004), ovvero a divieti di altro genere (regolamenti edilizi, urbanistici o ambientali) che ne impediscono la realizzazione. Resta ferma anche in tale eventualità l'applicazione dei requisiti previsti dall'articolo 119, comma 3 del DL n. 34/2020.

Quest'ultima norma stabilisce che, ai fini dell'accesso all'agevolazione, gli interventi realizzati (trainanti e/o trainati) devono assicurare complessivamente il miglioramento di due classi energetiche per l'edificio o per le unità immobiliari su cui incidono, ovvero, se ciò non risulti possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

In un primo momento, per gli edifici sottoposti a vincolo, l'Agenzia delle Entrate, nella Circolare 8 agosto 2020, n. 24 (par. 2.2) ha precisato che *"la detrazione del 110 per cento si applica in ogni caso a tutti gli interventi trainati, fermo restando il rispetto della condizione che tali interventi portino a un miglioramento minimo di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta [...] Pertanto [...] il Superbonus si applica, comunque, ai singoli interventi ammessi all'Ecobonus (ad esempio, sostituzione degli infissi), purché sia certificato il miglioramento energetico."*

Con quest'ultima affermazione, l'Amministrazione sembrava quindi ammettere l'applicabilità del bonus al 110% per singoli lavori "trainati", a prescindere dal miglioramento della classe energetica, purché, a seguito dei medesimi interventi, fosse "certificato il miglioramento energetico" del fabbricato sottoposto a vincolo.

Successivamente, invece, l'Agenzia delle Entrate ha affermato più nettamente la necessità di conseguire il miglioramento di due classi (ovvero il raggiungimento della classe più alta), anche mediante i soli interventi "trainati" realizzati in presenza di vincoli o divieti (cfr. Risposta del 16 dicembre 2020, n. 595).

Si tratta di un orientamento che blocca qualsiasi iniziativa sui fabbricati ubicati, per lo più, nei centri storici che, pur non potendo essere oggetto di lavori incisivi, per i vincoli cui sono sottoposti, necessitano comunque di interventi di riqualificazione diretti a migliorarne la prestazione energetica.

Pertanto, sebbene formalmente agevolabili con la disciplina fiscale di maggior favore del superbonus tali interventi finiscono con l'essere in concreto esclusi dal meccanismo, generando una disparità di trattamento delle spese sostenute dai contribuenti non imputabile ad una scelta volontaria ma all'esistenza di restrizioni oggettive dovute tutele che il Legislatore (nazionale o locale) ha ritenuto prevalenti rispetto alla ratio dell'agevolazione.

Soluzione prospettata

A tal fine, andrebbe precisato che, laddove ci siano vincoli che impediscano l'esecuzione di interventi "trainanti", è comunque ammesso l'Ecobonus potenziato al 110% per i soli lavori "trainati", anche con miglioramento di una classe energetica. Tale possibilità è da applicare anche nel caso di interventi che non riguardino l'intero edificio ma solo alcune unità immobiliari che lo costituiscono. Nei centri storici, infatti, gli edifici presentano spesso caratteristiche tipologiche e morfologiche particolari che renderebbero conveniente intervenire anche su singole unità immobiliari.

In sostanza, in tali casi – in coerenza con l'impianto normativo vigente - l'Ecobonus al 110% per interventi "trainati" si applicherebbe anche nell'ipotesi in cui, al termine dell'intervento, si conseguia il passaggio ad una classe energetica più elevata, tenendo in considerazione la portata dei vincoli esistenti al momento dell'esecuzione dei lavori, sia che si intervenga sull'intero edificio che su una sua singola unità immobiliare.

2.4 Sismabonus acquisti: possibilità di cessione o sconto per gli acconti

L'Agenzia delle Entrate, nella Risposta ad interpello del 16 gennaio 2020, n. 5, nonché da ultimo nella Risposta del 2 febbraio 2021, n. 70, ha espressamente ammesso la possibilità di fruire della detrazione cd *Sismabonus acquisti* (art.16, co.1-septies, DL 63/2013, convertito nella legge 90/2013) anche in relazione agli acconti versati in sede di preliminare, purché questo sia registrato entro il termine di presentazione della dichiarazione nella quale si fruisce della detrazione e siano ultimati i lavori di demolizione e ricostruzione in chiave antisismica del fabbricato.

Non è stato tuttavia sinora precisata la possibilità, con riferimento agli acconti, di poter accedere alla cessione del corrispondente credito d'imposta o dello sconto in fattura.

Soluzione prospettata

Sul punto, dovrebbe essere confermata espressamente anche la possibilità di accedere, sempre con riferimento agli acconti versati e nel rispetto delle suddette condizioni, anche alle opzioni per la cessione del credito d'imposta o allo sconto in fattura praticato dall'impresa cedente.

2.5 Interventi realizzati tramite SAL

L'articolo 121, comma 1-bis del DL n. 34/2020 stabilisce che i meccanismi opzionali di cessione del credito o sconto in fattura applicabili al superbonus possano essere attivati anche in caso di lavori eseguiti per stati di avanzamento (SAL), in relazione alla singola fattura emessa. Per gli interventi agevolati Superbonus i SAL non possono essere più di due ed ognuno deve riferirsi ad almeno il 30% dell'intervento in esecuzione.

Non è chiara la disciplina applicabile alle quote di agevolazione già fruite dal contribuente, a fronte di SAL ultimati, qualora l'ultimazione dei lavori avvenga (anche per ragioni non imputabili alla volontà del contribuente), eccedendo la data di vigenza dell'agevolazione.

Soluzione prospettata

Le spese sostenute fino al termine di vigenza dell'agevolazione, qualora ricorrano i presupposti della percentuale di completamento possono essere utilizzate per sconto in fattura o cessione del credito tramite SAL. I SAL oggetto di sconto in fattura o cessione del credito, la cui fine lavori non avviene entro la data di vigenza del Superbonus non sono oggetto di ripresa e vengono considerate definitive a condizione che l'intervento venga ultimato e ne venga data comunicazione secondo le formalità previste.

2.6 Applicazione del Superbonus per gli immobili con procedure di sanatoria in corso

Punto di partenza per l'avvio degli interventi edilizi è la verifica dello stato legittimo dell'immobile presupposto necessario ai fini dell'applicazione delle agevolazioni fiscali ed in particolare del Superbonus.

Tra le questioni che stanno emergendo con notevole rilevanza e che sono di ostacolo all'esecuzione degli interventi è la presenza di situazioni di "stato legittimo incompleto" ossia quando sugli immobili che si intendono eseguire gli interventi vi sia una pratica di sanatoria in corso ancora non definita.

Come è noto con il termine "sanatoria" ci si riferisce:

- alle procedure "ordinarie" di accertamento di conformità edilizia ai sensi degli articoli 36 e 37 del DPR 380/2001;

- alle procedure "straordinarie" che hanno visto l'emanazione di tre specifici condoni (1985, 1994 e 2003).

In questi casi, si ritiene corretto consentire al contribuente l'accesso ai superbonus, a condizione che sia dimostrabile l'avvio della procedura di condono/sanatoria e ferma restando comunque l'eventuale decadenza in caso di esito negativo della stessa.

In tal senso sembra essersi espresso anche il MIT (nella sua precedente denominazione), in risposta ad alcuni quesiti formulati dalla stessa Agenzia delle Entrate in seno alla Commissione di monitoraggio delle Linee Guida per la classificazione del Rischio sismico delle costruzioni, istituita dal Presidente del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici.

Partendo da una domanda relativa alle questioni attinenti all'agibilità, è stato risposto che "Ai fini dell'applicazione delle detrazioni di cui all'art. 119, comma 4 del D.L. 34/2020, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1 legge n. 77 del 17 luglio 2020, è necessario che l'immobile non sia abusivo, ai sensi della normativa vigente. Possono, eventualmente, godere di tale detrazione anche gli immobili per i quali sia in corso la pratica di definizione, in sanatoria, fatta salva la restituzione delle detrazioni di cui si è usufruito, in caso di conclusione con esito negativo della pratica stessa".

Soluzione prospettata

Vista l'importanza del tema e l'urgenza di intervenire, tenuto conto che tale incertezza sta bloccando numerosi interventi, è opportuno che sia confermato, con alcuni chiarimenti, tale indirizzo interpretativo specificando che la possibilità di eseguire gli interventi agevolabili con il Superbonus sia consentita:

- in tutti i casi di procedure di sanatoria in corso ossia sia quella "ordinaria" (art. 36 37 del DPR 380/2001) che quella "straordinaria" (condoni 1985, 1994 , 2003);
- per tutte le procedure "in corso" intese sia come quelle "pendenti" prima dell'esecuzione degli interventi agevolabili sia per quelle da attivare in caso di riscontro di difformità sanabili. In tale ultimo caso si velocizzerebbe la procedura consentendo di avviare comunque gli interventi in attesa della definizione della pratica.

Inoltre si ritiene che la circostanza per cui su un immobile sia in corso un procedimento di sanatoria "ordinaria" (art. 36 37 del DPR 380/2001) o di sanatoria "straordinaria" (1985, 1994 , 2003) non debba essere considerata ostativa al riconoscimento della detrazione fiscale sul presupposto che l'agevolazione richiesta non riguarda le spese relative agli interventi che sono oggetto di sanatoria. In sostanza, ai fini del riconoscimento dell'agevolazione, non incide la pendenza di un procedimento di condono edilizio o

di sanatoria in generale, in quanto l'agevolazione che si richiede riguarda appunto degli interventi che esulano dall'oggetto di esame del medesimo procedimento di sanatoria.

2.7 Verifica della conformità urbanistica in caso di esecuzione congiunta di interventi "trainanti" e "trainati"

L'attuazione pratica delle norme sul superbonus 110% sta ponendo importanti questioni in merito alla fattibilità degli interventi per il difficile processo di accertamento della conformità urbanistica degli edifici.

Le ultime modifiche approvate in sede di conversione del Decreto-legge n. 104/2020 (con cui è stato introdotto il comma 13-ter all'art. 119, del DL n. 34/2020) hanno cercato di semplificare tale aspetto, stabilendo che, per gli edifici plurifamiliari, le asseverazioni dei tecnici abilitati devono essere riferite esclusivamente alle "parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi".

Tuttavia, continuano a restare aperte delle incertezze su alcune casistiche di irregolarità realizzate sulle singole proprietà, che non consentono di eseguire congiuntamente gli interventi sulle parti comuni (es. cappotti) e quelli sulle singole unità immobiliari (es. sostituzione infissi, finestre, caldaie interne alle singole unità).

Soluzione prospettata

Per eliminare qualsiasi dubbio sugli accertamenti da effettuare per dare il via all'inizio dei lavori, è opportuno chiarire che le eventuali non conformità urbanistiche che dovessero essere riscontrate sulle singole unità abitative non precludono l'accesso al "Superbonus 110%" non solo per gli interventi "trainanti" (come appunto il cd "cappotto termico"), ma anche per gli interventi "trainati" (es. sostituzione di serramenti ed infissi, caldaie).

In particolare è necessario specificare che la norma contenuta nel comma 13ter dell'articolo 119 (ossia la possibilità di limitare per gli edifici plurifamiliari le verifiche di conformità e le asseverazioni alle sole parti comuni interessate dagli interventi) è applicabile anche nei casi in cui congiuntamente agli interventi da realizzare sulle parti comuni si eseguano gli ulteriori interventi agevolabili interessanti le singole unità immobiliari. L'obiettivo è semplificare la procedura al fine di escludere la necessità di eseguire le relative verifiche di conformità qualora si proceda contemporaneamente all'esecuzione dei cd. interventi "trainanti" (come appunto i cappotti) gli interventi "trainati" (es. sostituzione infissi, impianti di riscaldamento autonomi) interessanti le singole unità immobiliari. Tale possibilità si ritiene che sia, inoltre, in linea con il regime giuridico previsto per la realizzazione di quest'ultimi interventi che il DPR 380/2001 e il DM del 2 marzo 2018 (cd. Glossario edilizia) inquadrano nell'ambito dell'attività di edilizia libera e, come tali, non dovrebbero essere subordinati alla previa verifica di conformità urbanistica delle unità immobiliari su cui si interviene.

2.8 Piattaforma cessione crediti – procedura di correzione errori

I soggetti che hanno diritto ai superbonus (e ad altre agevolazioni) sono tenuti a comunicare all’Agenzia delle entrate l’eventuale esercizio dell’opzione di cessione del credito o sconto in fattura in via telematica (art. 121, comma 6, DL n. 34/2020). A tal fine, in conformità con il Provvedimento direttoriale 8 agosto 2020, è stata predisposta un’apposita Piattaforma di comunicazione web dei crediti fiscali, dettagliando la relativa procedura applicativa.

Per quanto riguarda i soggetti che operano come fornitori/cessionari la piattaforma consente di visualizzare e accettare i crediti d’imposta in entrata e di comunicare eventuali ulteriori cessioni a terzi – totali o parziali – dei crediti acquisiti.

Come regola generale le operazioni sulla piattaforma vengono “chiuso” quando l’utente controparte “accetta” il credito trasmesso. Infatti, fin quando l’operazione non risulta accettata dal cessionario il credito rimane “in attesa di accettazione” e non può essere né fruito né trasferito nuovamente (né dal cessionario, né dal cedente). Se l’utente che riceve la comunicazione in entrata ritiene di non essere il corretto cessionario del credito la piattaforma consente a questi il “rifiuto” dell’operazione. In tal caso il credito torna nella disponibilità del cedente, che può tornare a disporre per la fruizione ovvero per la cessione al destinatario corretto.

Si osserva come tale procedura – che non prevede la facoltà per il cedente di revocare unilateralmente l’operazione una volta che questa è stata da lui avviata – stia generando alcuni problemi applicativi. In particolare, nel caso in cui il cedente commetta errori formali nell’indicare il destinatario dell’operazione - ad esempio comunicando un errato codice fiscale - si entra in una fase di stallo, in cui l’azione risolutiva è sottratta al rapporto bilaterale cedente/cessionario.

Soluzione prospettata

Occorre predisporre una specifica procedura che – rimanendo nell’ambito della piattaforma informatica – consenta ai contribuenti di sollecitare l’intervento di revoca dell’operazione da parte dell’Agenzia, in tempi celeri, qualora a seguito di errori formali il credito venga immobilizzato in attesa di accettazione.

2.9 Asseverazioni per eco e sisma bonus: possibilità di correzione delle asseverazioni per il tecnico abilitato/professionista

La normativa prevede che siano prodotte asseverazioni riguardanti la rispondenza dell’intervento ai requisiti fissati dalla legge, sia per l’efficienza energetica che per la sicurezza strutturale e, nel caso del Super bonus al 110%, anche la verifica della congruità dei costi dell’intervento.

In particolare:

- per gli interventi di ecobonus, il tecnico abilitato produce le asseverazioni a fine lavori o in occasione degli stati di avanzamento lavori (SAL);
- per interventi di sismabonus, il progettista dell'intervento strutturale deposita allo sportello unico competente l'asseverazione unitamente alla richiesta del titolo abilitativo edilizio e comunque prima dell'inizio dei lavori. A questa asseverazione seguiranno quelle del direttore dei lavori, a fine lavori o in corrispondenza dei SAL, e quella del collaudatore (ove nominato per legge) a fine lavori.

La normativa non prevede la possibilità, per i tecnici chiamati a produrre le asseverazioni, di correggere quanto da loro inviato/depositato, se affetto da errori formali nel compilare dette asseverazioni, in particolare nel caso di interventi di sisma bonus, con le conseguenze immaginabili in occasione dei controlli.

È una situazione eccessivamente penalizzante, in particolare modo quando è lo stesso tecnico che scopre l'errore prima del termine dei lavori.

Soluzione prospettata

Sul punto, dovrebbe essere espressamente prevista la possibilità, per i tecnici che producono le asseverazioni, di poterle integrare dei dati mancanti o di correggerle con asseverazioni integrative da presentare appena possibile e comunque prima della fine dei lavori.