

Superbonus 110% **chiarimenti e provvedimento pubblicati dall’Agenzia Entrate**

L’Agenzia Entrate ha fornito gli attesi primi chiarimenti sul Superbonus, il beneficio introdotto dal Decreto Rilancio (artt. 119 e 121 DL 34/2020 conv. in L. 77/2020).

Contemporaneamente ha emanato l’atteso provvedimento relativo alla facoltà di esercizio delle opzioni per lo sconto sul corrispettivo o per la cessione del credito di imposta, in luogo della fruizione “diretta” delle detrazioni edilizie IRPEF e IRPEF/IRES.

Di seguito i chiarimenti di maggior interesse.

Condomini

Ai fini dell’applicazione dell’agevolazione, l’edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica (artt. 1117-1139 c.c.).

Il Superbonus **non** si applica quindi agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti.

È **necessario** infatti che sull’edificio insista un assetto di proprietà condominiale anche nella forma di “condominio minimo”, non soggetto all’obbligo di nomina di un amministratore e di un regolamento di condominio.

In quest’ultimo caso non sono tenuti a richiedere il codice fiscale e, ai fini della fruizione del beneficio, può essere utilizzato il codice fiscale del condomino che ha effettuato i connessi adempimenti. Il contribuente è comunque tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell’edificio.

Familiari e conviventi

Al Superbonus del 110% possono accedere **anche** i familiari e i conviventi di fatto del possessore o del detentore dell’immobile, sempre che **siano loro** a sostenere le spese per i lavori. Tali soggetti possono usufruire del beneficio soltanto se sono conviventi alla data di inizio dei lavori o, se antecedente, al momento del sostenimento delle spese.

Il beneficio vale anche per gli interventi su **un immobile diverso** da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può svolgersi la convivenza, mentre **non spetta** al familiare su immobili locati o concessi in comodato.

Ha diritto alla detrazione anche il promissario acquirente dell’immobile oggetto di intervento immesso nel possesso, a condizione che sia stato stipulato un contratto preliminare di vendita dell’immobile regolarmente registrato.

Persone fisiche imprenditori

Nel caso di intervento su unità immobiliari strumentali, oggetto dell’attività o appartenenti all’impresa è preclusa l’applicazione della detrazione in oggetto.

Nel caso invece di interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici in condominio, qualora gli stessi partecipino alla ripartizione delle predette spese in qualità di condòmini, le imprese possono usufruire della detrazione. In tal caso, la detrazione spetta, in relazione agli interventi riguardanti le parti comuni, a prescindere dalla circostanza che gli immobili posseduti o detenuti dai predetti soggetti siano immobili strumentali alle attività di impresa o arti e professioni ovvero unità immobiliari che costituiscono l’oggetto delle attività stesse ovvero, infine, beni patrimoniali appartenenti all’impresa.

Applicazione per scaglioni delle soglie massima di spesa

Importante chiarimento circa l’applicazione delle soglie massima di spesa che la legge distingue a seconda delle unità immobiliari che compongono l’edificio (più o meno di 8).

Ad esempio, rispetto alla sostituzione degli **impianti di climatizzazione** invernale sulle parti comuni degli edifici in condominio, la detrazione va calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a:

- 20.000 € moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a 8 unità immobiliari;
- 15.000 € moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari.

Se l'edificio è composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è **pari a** 265.000 €, ottenuto moltiplicando 20.000€ x 8 (160.000€) e 15.000€ x 7 (105.000€).

Sisma-bonus

Per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, è elevata al 110 per cento anche la cd. detrazione "**Sisma-bonus**" (art. 16 DL 63/2013).

Gli importi di spesa ammessi al Superbonus sono **pari a**:

- 96.000 €, nel caso di interventi realizzati su singole unità immobiliari. Il limite di spesa ammesso alla detrazione è annuale e riguarda il singolo immobile;
- 96.000 €, nel caso di acquisto delle "case antisismiche";
- 96.000 €, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, per gli interventi sulle parti comuni di edifici in condominio.

Interventi trainati e trainanti

Con riferimento alla condizione che gli interventi trainati siano effettuati **congiuntamente** agli interventi trainanti ammessi al Superbonus, si precisa che la condizione si considera soddisfatta se "le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti".

Quindi ai fini dell'applicazione della detrazione in commento:

- le spese sostenute per gli interventi trainanti devono essere effettuate nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione, (01 luglio 2020 – 31 dicembre 2021)
- le spese per gli interventi trainati devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti.

Le altre spese agevolabili

Per espressa previsione normativa, sono detraibili nella misura del 110%, nei limiti previsti per ciascun intervento, le spese sostenute per il **rilascio del visto di conformità** nonché delle attestazioni e delle asseverazioni. La detrazione, inoltre, spetta anche per talune spese sostenute in relazione agli interventi che beneficiano del Superbonus, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato. Si tratta, in particolare:

- delle **spese sostenute per** l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre spese professionali connesse;
- degli altri **eventuali costi** strettamente collegati alla realizzazione degli interventi.

L'opzione per lo sconto o cessione

La Comunicazione per fruire dello sconto o della cessione può essere inviata all'AE **a partire dal 15 ottobre 2020 ed entro** il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui si sostiene la spesa, utilizzando il modello approvato con Provvedimento allegato.

Per gli interventi che danno diritto al Superbonus, la comunicazione deve essere inviata in via telematica esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità.

Negli altri casi, a comunicazione deve essere inviata, anche avvalendosi degli intermediari, dal beneficiario della detrazione (per quanto riguarda gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari) o dall'amministratore di condominio (per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici).

Di notevole importanza è il chiarimento circa la possibilità di poter effettuare, da parte del fornitore, uno sconto parziale sull'importo dell'intervento. La circolare allo scopo richiama il presente esempio:

“Nel caso in cui, invece, il fornitore applichi uno sconto “parziale”, il credito d’imposta è calcolato sull’importo dello sconto applicato. Ciò comporta, in sostanza, che se a fronte di una spesa di 30.000 euro, il fornitore applica uno sconto pari a 10.000 euro, lo stesso maturerà un credito d’imposta pari a 11.000 euro. Il contribuente potrà far valere in dichiarazione una detrazione pari a 22.000 euro (110 per cento di 20.000 euro rimasti a carico) o, in alternativa, potrà optare per la cessione del credito corrispondente a tale importo rimasto a carico ad altri soggetti, inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari”.

Le istruzioni per cessionari e fornitori

In caso di esercizio dell'opzione, il provvedimento fissa le regole per permettere a cessionari e fornitori di fruire del credito d'imposta. In particolare, i cessionari e i fornitori:

- possono utilizzare il credito d'imposta esclusivamente in **compensazione**, sulla base delle rate residue di detrazione non fruite dal beneficiario originario;
- Il credito d'imposta è fruito a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della comunicazione e comunque non prima del 1° gennaio dell'anno successivo a quello in cui sono sostenute le spese;
- La ripartizione delle quote annuali per fruire del credito d'imposta è la stessa che sarebbe stata utilizzata per la detrazione;
- gli stessi possono cedere i crediti d'imposta ad altri soggetti, inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, a partire dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della comunicazione. In ogni caso, il credito potrà essere ceduto anche dai successivi cessionari.

Allegati:

- Circolare n. 24 dd 8 agosto 2020

- Provvedimento n. Prot. n. 283847/2020