

# CHIARIMENTI DELL'AGENZIA ALLA STAMPA SPECIALIZZATA

30 GIUGNO 2021  
N. 41

## In questa informativa...

Nell'ambito di un incontro con la stampa specializzata tenutosi il 23 giugno 2021, l'Agenzia delle Entrate ha fornito alcuni nuovi chiarimenti in tema di superbonus 110%, contestualmente confermando alcune indicazioni fornite in precedenti documenti di prassi.

Nella presente Informativa si riepilogano le indicazioni emerse nell'ambito del citato incontro.

## Sismabonus acquisti 110% e versamento di acconti



L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che, in relazione al cd. "sisma bonus acquisti" può essere chiesto **lo sconto in fattura o la cessione del credito** anche per gli **acconti**, a condizione che:

- il **preliminare di vendita sia registrato** entro la **data di presentazione della dichiarazione dei redditi** nella quale si intende fruire della detrazione;
- nel medesimo periodo si realizzi anche il presupposto **dell'ultimazione dei lavori** dell'intero fabbricato;

Come precisato nella Circolare n. 30/2020, infatti, gli acquirenti delle unità immobiliari possono beneficiare dell'agevolazione per acquisto delle case antisismiche se **i requisiti sussistono nel periodo di vigenza dell'agevolazione** (31 dicembre 2021 per sismabonus ordinario, 30 giugno 2022 per sismabonus maggiorato).

Gli eventuali acconti pagati dal 1° luglio 2020 possono quindi fruire del superbonus, in applicazione del principio di cassa, a condizione che il preliminare di acquisto sia registrato e che il rogito sia stipulato entro la data di vigenza della detrazione.

## Impianti fotovoltaici e cessione a GSE dell'energia autoprodotta



È stato chiarito che, in caso di **installazione di impianti fotovoltaici** agevolabili con la massima detrazione del 110%, il beneficio è riconosciuto **dal momento di accettazione dell'istanza del GSE**, anche se non è stato ancora perfezionato il contratto di cessione dell'energia autoprodotta.

Secondo l'iter procedimentale previsto, il contribuente deve fare una specifica **istanza di cessione al GSE** che effettua un'istruttoria al fine di verificare se l'impianto di produzione può essere ammesso al servizio di ritiro dedicato per la remunerazione dell'energia non autoconsumata in sito ovvero non condivisa in sito per l'autoconsumo.

Al termine di tale **valutazione**, si comunica al contribuente l'accettazione dell'istanza, propedeutica alla successiva attivazione della convenzione. Dopo l'invio dell'accettazione dell'istanza, il contribuente deve sottoscrivere ed inviare una copia della convenzione al GSE che perfezionerà il contratto.

Considerando la lunghezza dell'iter, l'Agenzia ritiene possibile fruire del superbonus anche nelle more del perfezionamento del contratto con il Gestore, a condizione che il **contribuente** sia in possesso della **comunicazione di accettazione dell'istanza**.

## Lavori su immobile ad uso promiscuo con superbonus al 50%



*Nel caso in cui i lavori agevolabili ai fini del superbonus (sia ecobonus sia sismabonus) siano effettuati su **un'unità residenziale** adibita **promiscuamente** anche all'esercizio dell'**attività professionale**, la **detrazione** spettante è ridotta al **50%**; tale previsione si applica anche per le spese sostenute dal **coniuge**, dal **convivente** o dal **comproprietario** del professionista.*

Con Risposta ad Interpello 28 gennaio 2021, n. 65, l'Agenzia aveva chiarito che, in caso di lavori su **immobili ad uso promiscuo**, la disciplina prevista ai fini del recupero edilizio (detrazione ridotta al 50%) si applica anche agli **interventi di riqualificazione energetica** agevolabili ai fini del **superbonus**: l'Agenzia ora afferma il medesimo orientamento anche per gli interventi agevolabili ai fini del **sismabonus "ordinario"** (art. 16, D.L. n. 63/2013) e "**maggiorato**" (art. 119, D.L. n. 34/2020).

L'Agenzia specifica inoltre che tale principio (riduzione della detrazione al 50%) si applica anche se le spese siano sostenute dal **coniuge**, dal **convivente** o dal **comproprietario** del professionista: ad esempio quindi, nel caso di spese agevolabili ai fini del 110% pari ad € 90.000 sostenute a metà da ciascuno dei due coniugi comproprietari, su un immobile utilizzato promiscuamente, ognuno potrà fruire del superbonus 110% considerando il 50% della spesa sostenuta: € 45.000 x 50% = € 22.500 x 110% = € 24.750.

## Ammissa la scelta delle due unità agevolabili con il superbonus



*L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che nel caso in cui il contribuente abbia eseguito lavori trainati e trainati su tre unità immobiliari, effettuando dei separati bonifici parlanti, potrà **scegliere i due immobili** sui quali fruire del **110%** per gli **interventi trainati** in sede di dichiarazione dei redditi, fermi restando tutti gli adempimenti previsti normativamente.*

Si ricorda infatti, che, ai sensi dell'art. 119, comma 10, D.L. n. 34/2020, le **persone fisiche** al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, possono usufruire del superbonus per **interventi di riqualificazione energetica trainati** effettuati su un numero massimo di **due unità immobiliari**, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

## Amnesso l'accorpamento delle unità al termine dei lavori



*Se il contribuente ha fruito del superbonus per lavori effettuati su un immobile residenziale composto da due unità abitative e a distanza di un anno dalla fine dei lavori **provvede a unire le due unità**, facendole diventare una sola, non perde i benefici.*

L'eventuale accorpamento delle unità abitative o la loro suddivisione rileva, infatti, unicamente per il calcolo del limite di spesa da considerare per l'effettuazione dei lavori. Le modifiche successive non hanno nessuna rilevanza al fine di usufruire della detrazione.

## Ammesso il frazionamento delle unità prima dell'inizio dei lavori



Dalla lettura della risposta ad uno dei quesiti formulati dall'Agenzia, si evince che, **prima dei lavori**, è possibile operare il **frazionamento dell'unità immobiliare** in più unità immobiliari distintamente accatastate.

Al pari di quanto previsto per le altre agevolazioni, anche ai fini del superbonus è necessario fare riferimento al numero di immobili esistenti all'inizio dei lavori, come risultanti in catasto.

## Verifica del miglioramento di due classi energetiche



Nel caso in cui su un condominio siano effettuati sia interventi trainanti (sulle parti comuni condominiali) che trainati (sulle singole unità immobiliari), la **verifica del raggiungimento delle due classi energetiche** va effettuata tenendo conto di **tutti gli interventi effettuati**.

L'Ape convenzionale è infatti riferita all'edificio nel suo complesso.

## Intervento "ripetuto" e fruizione ecobonus e superbonus 110%



Confermando quanto indicato nella Circolare n. 30/2020, è stato precisato che se un contribuente ha sostituito in passato la caldaia, usufruendo dell'ecobonus "ordinario" e avendo ancora delle rate residue da portare in detrazione, potrà **effettuare nuovamente** il medesimo **intervento**, fruendo del **superbonus 110%**.

Deve essere, in ogni caso, rispettato ogni limite e condizione previsto dalla normativa di riferimento e, resta fermo l'eventuale accertamento in concreto dell'utilizzo distorto dell'agevolazione in esame.

## Documentazione da conservare



I documenti che vanno conservati ai fini di eventuali controlli da parte dell'Agenzia delle Entrate in merito alle spese agevolabili con il superbonus, sono quelli **ordinariamente previsti** dall'art. 36-ter, D.P.R. n. 600/1973 (ad esempio, fatture, bonifici parlanti, etc.).

Sono possibili anche dei controlli ex ante al fine di ridurre utilizzi non corretti dell'agevolazione. Il contribuente, infatti, deve acquisire:

- l'asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici degli interventi effettuati e la congruità delle spese sostenute;
- il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione per attestare i presupposti che danno diritto al superbonus in caso di cessione o sconto in fattura.

## Calcolo delle pertinenze



Confermando quanto precisato nella Risposta ad Interpello 9 giugno 2021, n. 397, è stato ribadito che, in caso di interventi effettuati su edificio composto da unità residenziali e relative pertinenze, posseduto da un unico proprietario:

- ai fini del computo delle unità immobiliari, le **pertinenze non devono essere considerate autonomamente**, anche se distintamente accatastate. Le pertinenze vanno, invece, considerate ai fini della determinazione dei limiti di spesa, a condizione che non siano collocate in un edificio diverso da quello in cui vengono effettuati gli interventi;
- va verificato che **l'edificio sia residenziale nella sua interezza**.



Per approfondimenti, si rimanda all'Informativa pubblicata in data 23 giugno 2021.

## Maggioranze per interventi in condominio



Nel caso di condomini dissenzienti ai lavori di superbonus, gli altri condomini che invece hanno interesse alla realizzazione degli interventi, **possono accollarsi l'intera spesa**, fruendo anche delle agevolazioni fiscali di chi non vuole effettuare i lavori.

In tale casistica, in caso di non corretta fruizione ne risponderà solo chi ha usufruito della detrazione.

## Presenza di contributo per la ricostruzione e detrazione superbonus



L'Agenzia delle Entrate, riprendendo quanto già indicato nella Risoluzione 23 aprile 2021, n. 28, ha ricordato che se il contribuente ha ricevuto un contributo per la ricostruzione del proprio immobile danneggiato da eventi sismici, al fine di usufruire del superbonus, **dovrà sottrarre dall'ammontare su cui applicare la detrazione, il contributo ricevuto**.

Nel caso in cui, ad esempio, sia stata sostenuta una spesa pari ad € 50.000 e sia stato ricevuto un contributo di € 10.000, quest'ultimo dovrà essere scorporato e la detrazione del 110% deve essere calcolata sulla spesa al netto dell'aiuto ricevuto. La detrazione, pertanto, sarà così calcolata:  $(€ 50.000 - € 10.000) \times 110\% = € 44.000$

## Salto di classi per immobili sottoposti a vincoli



È stato confermato (in linea con l'art. 119, comma 2, D.L. n. 34/2020 e le Circolari n. 24/2020 e n. 30/2020) che nel caso in cui gli interventi di riqualificazione energetica agevolabili con il superbonus:

- siano effettuati su **immobili sottoposti a uno dei vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio** o
- siano **vietati da regolamenti edilizi urbanistici e ambientali**,

il **superbonus** si applica alle spese sostenute per gli **interventi "trainati" di risparmio energetico**, a condizione che assicurino il miglioramento energetico di due classi delle unità oggetto di lavori o, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.