

A - CHI PUÒ ACCEDERE AL SUPERBONUS 110?

DOMANDA 1.A Un privato che possiede un edificio con 5 unità, di cui 3 locate e 2 in capo a lui, può accedere al Superbonus?

R In questa ipotesi non è possibile accedere ai Superbonus, in quanto non viene agevolato l'unico proprietario di un intero edificio. Stante le precisazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate nella CM 24/E/2020, infatti, i lavori energetici o antisismici agevolati con la più alta percentuale del 110% devono interessare i "condomini" nella definizione fornita dal codice civile, che impone la presenza all'interno del singolo fabbricato, non solo di diverse unità catastali, ma anche di una pluralità di proprietari. Resta ferma l'applicabilità dei bonus nelle percentuali "ordinarie" previste dagli artt. 14 (per Ecobonus) e 16 (per Sismabonus) del DL 63/2013, convertito nella legge 90/2013, con i quali, invece, sono agevolati anche gli interventi eseguiti su interi fabbricati composti da più unità distintamente accatastate, ma posseduti da un solo soggetto, in base alle regole ed alla modalità di calcolo vevoli per gli edifici condominiali (CM 19/E/2020).

DOMANDA 2.A Impresa semplice agricola senza scopo di lucro, un immobile accatastato come d10 può rientrare nel superbonus?

R La risposta è negativa. Sotto il profilo soggettivo, infatti, si ritiene esclusa l'impresa semplice esercente attività agricola, poiché, non rientrante nell'ambito soggettivo di applicazione del Superbonus, così come delineato dal comma 9 dell'art.119 del Decreto Rilancio ed approfondito dalla CM 24/E/2020. Inoltre, ancor più stringente è l'esclusione sotto il profilo oggettivo. È difatti la stessa qualificazione catastale dell'immobile (D10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) che impedisce il riconoscimento del bonus, poiché, così come confermato anche dalla CM 24/E/2020, tra gli immobili agevolati rientrano gli edifici residenziali in condominio, quelli residenziali unifamiliari e pertinenze, nonché le unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site in edifici plurifamiliari e non anche quelli ad accatastamento unico e a destinazione prevalente diversa da quella residenziale.

B - PER QUALI IMMOBILI PUÒ ESSERE USATO IL SUPERBONUS 110%?

DOMANDA 1.B Allo stato attuale l'immobile è composto da unità di vario tipo classati A/4, A/10 e C/2. L'obiettivo è trasformare l'immobile in un albergo. Si chiede se e in che termini si può usufruire delle agevolazioni.

R Considerando la classificazione catastale originaria delle singole unità, si presuppone che il fabbricato non sia a prevalente destinazione abitativa, in quanto non ha più del 50% della superficie complessiva destinata ad abitazioni. Pertanto, stando alle precisazioni dell'Agenzia delle Entrate fornite nella CM 24/E/2020, in questo caso, non si rendono comunque applicabili i Superbonus al 110%. Diversamente, a seconda della tipologia di interventi realizzati (riqualificazione energetica o interventi di messa in sicurezza antisismica) possono operare gli incentivi con le percentuali "ordinarie" fissate rispettivamente dagli artt.14 e 16 del DL 63/2013, convertito nella legge 90/2013, per i quali non sussiste alcun vincolo legato alla destinazione d'uso dei fabbricati agevolati. Per calcolare l'ammontare delle detrazioni spettanti, si deve tener conto dell'assetto iniziale del fabbricato e, quindi, del numero delle unità immobiliari in esso presenti prima dell'inizio dei lavori agevolati. Ciò a prescindere dal fatto che il medesimo edificio, seppur composto da diverse unità catastali, sia posseduto da un unico soggetto. Difatti, a differenza dei Superbonus, per i quali è necessaria la pluralità di proprietari (secondo l'accezione civilistica di "condominio" – CM 24/E/2020), per le detrazioni con le percentuali "ordinarie" e in caso di lavori su parti comuni, operano le modalità di calcolo delle spese massime agevolate valevoli per gli edifici condominiali anche se posseduti da un solo proprietario (cfr, da ultimo, CM 19/E/2020). Resta ferma, inoltre, la possibilità di accedere allo sconto in fattura o alla cessione del credito d'imposta corrispondente alle detrazioni, ai sensi dell'art.121 del DL 34/2020 (convertito nella legge 77/2020).

DOMANDA 2.B Casa avente due unità immobiliari abitative (appartenente a due proprietari diversi) con 2 ingressi indipendenti ma che danno sul cortile comune dal quale accedono alla strada principale. Possono sfruttare il 110%?

R La risposta si ritiene affermativa purché sia dimostrabile l'“indipendenza funzionale” di ciascuna unità unifamiliare. A questa conclusione si giunge, considerando alcuni passaggi della CM 24/E/2020 che, pur non chiarendo univocamente tale fattispecie, indica alcuni principi fondamentali per individuare cosa intenda il legislatore laddove ammette il beneficio per interventi realizzati su “unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari”. Sul tema, infatti, la suddetta circolare precisa che il riferimento normativo ad «unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari», debba intendersi come riferimento a quelle unità per le quali è verificata la contestuale sussistenza del requisito della «indipendenza funzionale» e dell'«accesso autonomo dall'esterno», a nulla rilevando, a tal fine, che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio. Ancora, la medesima CM 24/E/2020 afferma che “l'unità abitativa all'interno di un edificio plurifamiliare dotata di accesso autonomo fruisce del Superbonus autonomamente, indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte di un condominio o disponga di parti comuni con altre unità abitative (ad esempio il tetto)”. Pertanto, si ritiene che le due unità immobiliari, con accessi indipendenti e facenti parte dell'edificio bifamiliare, possano considerarsi “unità immobiliari facenti parte di edifici plurifamiliari”, ancorché abbiano un'area cortiliva in comune. Si ribadisce tuttavia che, in tale fattispecie, l'ammissibilità ai superbonus è subordinata alla verifica del requisito di “indipendenza funzionale”, dimostrabile ad esempio con la verifica della sussistenza (preventiva all'intervento) di impianti separati e distinti in ciascuna unità immobiliare.

DOMANDA 3.B Il concetto di unità plurifamiliari si applica anche nei condomini? Nel caso di condominio con impianto elettrico e di riscaldamento centralizzato, anche se composto da unità immobiliari accatastate separatamente, ognuna delle quali con ingresso indipendente, gli interventi su parti comuni possono essere agevolati al 110%?

R La risposta è negativa. L'edificio plurifamiliare può essere costituito in condominio, ma le singole unità immobiliari dotate di accesso autonomo fruiscono del Superbonus

autonomamente, indipendentemente dalla circostanza che le stesse ne facciano parte. Così afferma l'Amministrazione finanziaria nella CM 24/E/2020.

DOMANDA 4.B Nel caso di condominio minimo senza amministratore di condominio con 1 solo appartamento di proprietà esclusiva e gli altri in comproprietà fra più soggetti il superbonus 110% è applicabile?

R La risposta è positiva. Stando a quanto precisato nella CM 24/E/2020, laddove possa parlarsi di condominio (secondo il cd. "criterio civilistico", ovvero solo in presenza di una pluralità di proprietari delle diverse unità immobiliari che compongono l'edificio), nulla osta all'accesso ai benefici anche da parte del cd. "condominio minimo", ovvero di edificio composto da un numero non superiore a otto condomini, al quale risultano comunque applicabili le norme civilistiche sul condominio (fatta esclusiva eccezione per la non obbligatorietà di nomina dell'amministratore, con di apertura di un apposito conto corrente intestato al condominio, nonché di regolamento condominiale, in ogni caso necessario in caso di più di dieci condomini). In tal caso, per fruire del Superbonus per i lavori realizzati sulle parti comuni, l'Agenzia delle Entrate precisa che i condomini possono utilizzare il codice fiscale del condomino che ha effettuato i connessi adempimenti, pur rimanendo tenuti a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio.

DOMANDA 5.B La definizione di "unità immobiliare funzionalmente indipendente" vale solo per l'Ecobonus o a anche per il Sismabonus?

R Ai fini degli interventi agevolati, la disciplina agevolativa del Superbonus si riferisce agli edifici unifamiliari e plurifamiliari "funzionalmente indipendenti" (presenza di impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva) e con "accesso autonomo dall'esterno" (si tratta di accesso indipendente chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva).

La definizione di tale espressioni è stata individuata dall'Agenzia delle Entrate nella C.M. 24/E/2020 e vale sia per l'Ecobonus sia per il Sismabonus potenziati al 110%.

DOMANDA 6.B E' corretta l'esclusione dai bonus potenziati al 110% degli edifici plurifamiliari non in condominio che non abbiano accesso autonomo (ad esempio, casetta su 2/3 piani con vano scale comune ed 1 unità per piano)?

R Ai fini dell'applicabilità dei Superbonus al 110%, rientrano tra gli immobili agevolati, tra l'altro, gli interventi eseguiti sulle unità residenziali "funzionalmente indipendenti" e con "accesso autonomo dall'esterno" site in edifici plurifamiliari (art.119, co.1. lett.c, del D.L. 34/2020, convertito, con modificazioni, nella legge 77/2020).

Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella C.M. 24/E/2020, l'unità è "funzionalmente indipendente" in presenza di impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva, mentre l'accesso autonomo viene definito come accesso indipendente chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva.

Tali due requisiti devono essere presenti congiuntamente, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella medesima pronuncia, con la conseguenza che, nell'ipotesi in cui l'edificio plurifamiliare non possieda le citate caratteristiche, il Superbonus non viene riconosciuto.

DOMANDA 7.B Nel caso di abitazione singola successivamente divisa in due appartamenti, e con esecuzione di una ristrutturazione complessiva con sostenimento di spese agevolabili con il Superbonus al 110%, l'agevolazione è applicabile solo per l'unità immobiliare originaria o su tutte e due le unità?

R Al riguardo, occorre premettere che il Superbonus viene riconosciuto per gli interventi "trainanti" di isolamento termico o sostituzione di impianti di riscaldamento su interi condomini, ovvero su edifici unifamiliari o plurifamiliari con impianti indipendenti e con accesso autonomo, nonché per interventi volti alla sicurezza antisismica degli edifici, a cui si aggiungono ulteriori interventi cd. "trainati" (ad esempio, lavori energetici "minori", installazione di impianti fotovoltaici e delle colonnine di ricarica dei veicoli elettrici - cfr. anche l'art.119 del D.L. 34/2020, convertito, con modificazioni, nella legge 77/2020).

Nell'ipotesi in cui, nel caso di specie, in presenza di tutte le condizioni di applicabilità che danno diritto al Superbonus potenziato al 110% (esecuzione di interventi "trainanti" e "trainati"), l'unica abitazione venga divisa in due appartamenti, con un nuovo accatastamento prima delle procedure autorizzatorie e dell'inizio dei lavori, il beneficio, è

applicabile su entrambe le nuove unità, con un autonomo limite di spesa di 96.000 euro per ciascuna di esse (cfr. la R. 256/E/2020). Diversamente, se il frazionamento dell'abitazione è successivo agli interventi, il Superbonus spetta unicamente con riferimento all'unità originaria (cfr. la C.M. 13/E/2019 e C.M. 121/E/1998).

C - QUALI INTERVENTI SONO AMMESSI?

DOMANDA 1.C Un Cliente dovrebbe procedere a lavori di profonda ristrutturazione su una casa singola e, vista la complessità dell'intervento, vorrebbe sostituire la caldaia a condensazione con un sistema a pompa di calore per eliminare il gas. Il dubbio riguarda il fatto che la caldaia ora presente è stata installata nel 2014, e dal 2015 è stata portata in detrazione una parte della spesa (50% in 10 anni). Il cliente in oggetto può fruire del 110% per la pompa di calore?

R La risposta è positiva. Non vi sono ostacoli, infatti, a fruire dell'Ecobonus per un intervento espressamente agevolato dalla normativa vigente anche se, in passato, si è utilizzato un diverso beneficio (nel caso di specie il cd. Bonus edilizia, di cui all'art.16-bis del TUIR – DPR 917/1986) per un intervento riguardante sempre l'impianto di riscaldamento e, per il quale, si stanno ancora detraendo le rate residue di ripartizione decennale del bonus medesimo (che restano comunque utilizzabili sino ad esaurimento, sempre nel limite della capienza Irpef del beneficiario). In questa ipotesi, pertanto, la sostituzione della caldaia a condensazione con un impianto dotato di pompa di calore può fruire dell'Ecobonus potenziato al 110% come intervento eseguito su un edificio unifamiliare e nel limite massimo di spese agevolate pari a 30.000 euro (comprese anche le spese di smaltimento e bonifica dell'impianto sostituito), ai sensi dell'art.119, co.1, lett.c, del DL 34/2020 (convertito nella legge 77/2020). E' inoltre ammessa l'opzione per lo "sconto in fattura" o per la cessione del credito d'imposta corrispondente alla detrazione del 110%. Ovviamente, per fruire legittimamente del bonus, è necessario il rispetto dei requisiti e delle condizioni stabilite dal co.3 del citato art.119 (e dai DM attuativi), ivi compreso il miglioramento di 2 classi energetiche dell'edificio unifamiliare o, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

DOMANDA 2.C Si vorrebbe ristrutturare un rustico attualmente in categoria catastale C2 per convertirlo ad uso abitativo.

R Innanzitutto occorre precisare che, in linea generale, i bonus spettano per la riqualificazione energetica e/o antisismica dei fabbricati esistenti e non per le nuove costruzioni. Nel caso di specie, quindi, è necessario che per "rustico" si intenda un edificio in corso di ristrutturazione e non invece un fabbricato la cui costruzione non sia stata ancora ultimata. Ciò premesso, è da evidenziare che, con un orientamento che supera il dettato normativo, l'Agenzia delle Entrate nella CM 24/E/2020 ha precisato che sono agevolati i soli fabbricati e le unità a destinazione abitativa. Nel caso di specie, anche in conformità a quanto precisato in tema di bonus edilizia (R.M. n. 14/E/2005), si ritiene comunque ammissibile alle detrazioni al 110% anche un fabbricato che solo al termine dei lavori avrà destinazione residenziale (in questo senso, vedasi anche la recente Risposta dell'Agenzia delle Entrate n. 326/E del 9 settembre 2020, che ha ammesso ai Superbonus anche un fabbricato collabente accatastato nella categoria provvisoria F/2 e, quindi, non a destinazione abitativa sin dall'origine).

DOMANDA 3.C Ho un'abitazione su cui viene rifatto il cappotto e il sistema di riscaldamento per fare il salto di due classi energetiche. L'abitazione ha già un impianto fotovoltaico ma il cliente vuole installare un sistema di accumulo. La mia domanda è: l'installazione del solo sistema di accumulo può accedere al 110%?

R La risposta è positiva. Nel rispetto di tutte le condizioni stabilite dalla norma (art.119, co.5-7, del DL 34/2020 convertito con modifiche nella legge 77/2020) che subordinano l'accesso al Superbonus per interventi "trainati" (ovverosia l'effettuazione congiunta ai cd. interventi «trainanti» -isolamento termico e/o sostituzione di impianti di climatizzazione), si ritiene che l'installazione del sistema di accumulo "successiva" all'installazione dell'impianto fotovoltaico sia ammessa al Superbonus 110%. Sul tema si ricorda che la precisazione fornita dalla CM 24/E/2020 secondo la quale le spese per gli interventi "trainati" devono essere sostenute dal 1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021 ed, in ogni caso, tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi "trainanti".

DOMANDA 4.C E' possibile eseguire un intervento "trainato" affiancando ad un impianto di riscaldamento classico uno a pompa di calore (caldo/freddo) o è necessario provvedere alla sostituzione con relativo smaltimento?

R Nell'ipotesi di interventi "trainati", agevolabili ai fini dell'Ecobonus al 110%, viene inclusa anche la sostituzione dell'impianto di climatizzazione esistente con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a bassa entalpia e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione (cfr. art.119, co.2, del D.L. 34/2020, convertito, con modificazioni, nella legge 77/2020 e art.14 del D.L. 63/2013, convertito nella legge 90/2013).

Deve, tuttavia, trattarsi della sostituzione integrale dell'impianto originario, e non di una integrazione dello stesso.

DOMANDA 5.C E' agevolato con l'Ecobonus al 110% il passaggio dal teleriscaldamento ad un impianto centralizzato? È possibile passare da centralizzato ad autonomo?

R L'Ecobonus al 110% viene riconosciuto per la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale esistente con un impianto centralizzato nell'edificio in condominio, a condensazione almeno in classe A, o a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, ovvero con impianti di microcogenerazione o a collettori solari (art.119, co.1, lett.b, del D.L. 34/2020, convertito, con modificazioni, nella legge 77/2020).

Inoltre, l'intervento condominiale, oltre a rispettare i requisiti tecnici previsti dalla normativa (D.M. 6 agosto 2020 e D.M. 3 agosto 2020) deve assicurare il miglioramento di due classi energetiche dell'edificio, ovvero della classe energetica più alta.

Non è, invece, agevolabile con la detrazione potenziata il passaggio da un impianto centralizzato ad autonomo (cfr. anche la C.M. 36/E/2007 e la Guida dell'Agenzia delle Entrate - Le agevolazioni fiscali per il risparmio energetico).

DOMANDA 6.C Gli interventi di sostituzione degli scaldacqua possono essere considerati come “trainati” ed inclusi nell’Ecobonus al 110%?

R La risposta è affermativa. Vengono agevolate, come interventi “trainati”, volti all’efficientamento energetico anche le spese per interventi di sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria (con coefficiente di prestazione COP>2,6 misurato secondo la norma EN 16147). Anche tali interventi rientrano, infatti, nella disciplina agevolativa dell’Ecobonus (art.14 del D.L. 63/2013, convertito nella legge 90/2013 ed art.1, co.48, legge 220/2010).

Resta fermo che l’intervento complessivamente eseguito (lavori “trainanti” e “trainati”), deve portare al miglioramento di 2 classi energetiche, è ove non possibile, della classe energetica più alta.

La detrazione, invece, non è ammessa per la sostituzione di scaldacqua tradizionali con uno scaldacqua a gas (cfr. anche la Guida dell’Agenzia delle Entrate).

DOMANDA 7.C Nel caso di condomini o abitazioni prive di riscaldamento è possibile beneficiare dell’Ecobonus al 110% sugli impianti in quanto manca la sostituzione ma sussiste una nuova realizzazione che comporta il miglioramento di due classi energetiche?

R La risposta è negativa nell’ipotesi di esecuzione di interventi volti alla sostituzione di impianti di climatizzazione invernale in interi edifici privi dell’impianto di riscaldamento, come più volte chiarito dall’Agenzia delle Entrate, sia per gli interventi agevolabili con l’Ecobonus ordinario, e da ultimo, anche nella C.M. 24/E/2020 in tema di Superbonus (cfr. anche l’art.119, co.1, lett.b,. del D.L. 34/2020, convertito, con modificazioni, nella legge 77/2020).

Tuttavia, se in un edificio alcuni appartamenti hanno il riscaldamento ed altri no, in caso di interventi volti alla sostituzione dell’impianto di climatizzazione, la detrazione potenziata non può essere riconosciuta sull’intera spesa sostenuta per l’installazione di un nuovo impianto centralizzato di climatizzazione invernale, riferibile anche al riscaldamento delle unità prive di un preesistente impianto termico, ma deve essere limitata alla parte di spesa imputabile alle unità nelle quali tale impianto era presente.

DOMANDA 8.C E' possibile accedere al Sismabonus anche in caso di demolizione e ricostruzione con spostamento del fabbricato preesistente?

R Come noto, per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, la detrazione potenziata al 110% spetta per il Sismabonus singole unità, Sismabonus condomini e Sismabonus acquisti su edifici in zona 1, 2 e 3, sempre nel limite massimo di 96.000 euro per unità immobiliare (art.119, co.4, del D.L. 34/2020, convertito, con modificazioni, nella legge 77/2020 e art.16, co.1bis-1septies, del D.L. 63/2013, convertito nella legge 90/2013).

Con riferimento all'ipotesi di applicabilità dei benefici fiscali per il recupero del patrimonio edilizio, in caso di demolizione e ricostruzione di un edificio in una diversa area di sedime, l'Agenzia delle Entrate si è espressa in ipotesi specifiche, in occasione di risposte ad istanze d'interpello.

In particolare, con riferimento alla detrazione IRPEF del 50% (cd. Bonus edilizia), è stato suo tempo precisato che risultano agevolabili anche gli interventi di demolizione e ricostruzione che comportino, nella variazione della sagoma, uno spostamento "di lieve entità" del fabbricato rispetto all'area di sedime originaria (cfr. la RM n.34/E/2018 e la Risposta n.131/E/2018).

Inoltre, la medesima agevolazione è stata ammessa nell'ipotesi di trasferimento di diritti edificatori risultanti dalla demolizione di fabbricati, per la successiva ricostruzione di una nuova unità immobiliare, con migliorate caratteristiche energetiche ed antisismiche, in un'area diversa e dotata della capacità edificatoria idonea a sviluppare la volumetria degli edifici demoliti (Risposta n.194/E/2020).

Come è evidente, tali pronunce consentono, sempre in conformità con la disciplina in materia urbanistica, il riconoscimento dei benefici fiscali in presenza di una nuova edificazione in un'area diversa da quella originaria.

Pertanto, i suesposti chiarimenti dell'Amministrazione finanziaria porterebbero a ritenere che, in senso generale, la ricostruzione con spostamento del fabbricato, nell'ambito di un intervento di ristrutturazione, consenta l'applicabilità del Sismabonus ordinario e nella misura potenziata al 110%.

Ciò anche in ragione della circostanza che tale agevolazione autonoma deriva dall'analoga particolare fattispecie, già agevolabile con il Bonus edilizia, volta alla messa in sicurezza statica ed antisismica e disciplinata dall'art.16-bis, co.1, lett.i, del D.P.R. 917/1986 – TUIR, proprio in relazione alla quale sono state emesse le pronunce che ammettono il beneficio in caso di ricostruzione in un'area diversa.

Sul punto, tuttavia, occorre un chiarimento specifico dell’Agenzia delle Entrate, anche alla luce del necessario coordinamento della disciplina delle agevolazioni fiscali con la nuova definizione di ristrutturazione edilizia, specie in caso di demolizione e ricostruzione, contenuta nell’art.10 del D.L. 76/2020, convertito in legge (cd. DL Semplificazioni).

DOMANDA 9.C Nella Circolare AdE in tema di colonnine di ricarica auto è previsto che ogni soggetto IRPEF può ottenere il credito per una sola colonnina. Tale limite è assoluto o riguarda il singolo condominio? Ad esempio in presenza di 2 appartamenti in due condomini diversi (anche in altra città), è possibile usufruire del credito fiscale per due colonnine di ricarica?

R Al riguardo, occorre premettere che l’installazione delle colonnine di ricarica viene agevolata con il Superbonus al 110% unicamente se eseguita congiuntamente ad un intervento “trainante”, eseguito dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, volto a migliorare l’efficienza energetica dell’edificio (isolamento termico , ovvero sostituzione dell’impianto di climatizzazione invernale – art.119, co.8, del D.L. 34/2020, convertito, con modificazioni, nella legge 77/2020).

Con riferimento al limite di spesa pari a 3.000 euro, si conferma che l’Agenzia delle Entrate, nella C.M. 24/E/2020 ha chiarito che tale importo è unico e va riferito a ciascun contribuente, anche nell’ipotesi in cui, nel medesimo anno, questi abbia sostenuto spese per l’acquisto e la posa in opera di più colonnine.

Pertanto, nel caso di specie, ciascun soggetto può beneficiare dell’agevolazione per una sola colonnina, a prescindere dal possesso di diverse unità immobiliari.

In base ai citati chiarimenti, quindi, in presenza di un condominio, ciascuno dei condòmini ha diritto alla detrazione per l’acquisto di una sola colonnina di ricarica. Nella diversa ipotesi in cui la singola colonnina sia acquistata dal condominio, la spesa massima di 3.000 deve essere ripartita tra tutti i condòmini.

D - SISMABONUS ACQUISTI

DOMANDA 1.D Nell'ipotesi di demolizione di diversi edifici e ricostruzione di un solo fabbricato, eseguita da un'impresa di costruzione con miglioramento di due classi sismiche è possibile, nel rispetto dei requisiti normativi, l'applicabilità del cd. Sismabonus acquisti al 110%? Qual è l'ammontare della detrazione spettante?

R La risposta è affermativa. Al riguardo si ricorda che il Sismabonus acquisti spetta nella misura potenziata del 110% in caso di acquisto di unità immobiliari antisismiche site in uno dei Comuni in zona a rischio sismico 1-2-3, nel limite massimo di spesa pari a 96.000 euro cedute, entro i 18 mesi dalla fine dei lavori, dall'impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione con miglioramento di una o due classi sismiche, anche con variazione volumetrica, ove consentito. L'agevolazione viene riconosciuta per i trasferimenti di unità antisismiche effettuati dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 (art.119, co.4, del D.L. 34/2020, convertito, con modificazioni, nella legge 77/2020).

Con riferimento al riconoscimento del beneficio agli acquirenti delle singole unità, si fa presente che, come chiarito in più occasioni dall'Agenzia delle Entrate, è ininfluenza la circostanza che, a seguito della demolizione di diversi edifici preesistenti, venga ricostruito un unico fabbricato, come nel caso di specie.

Sotto tale profilo, infatti, l'Agenzia delle Entrate ha più volte ribadito che, nel rispetto di tutte le condizioni previste, il beneficio viene riconosciuto agli acquirenti di tutte le unità immobiliari a prescindere dal numero iniziale delle unità poste nell'edificio/edifici demoliti.

In particolare, l'Amministrazione finanziaria si è espressa ammettendo il Sismabonus ordinario in relazione ad un fabbricato ricostruito contenente un numero maggiore di unità immobiliari rispetto al preesistente (Cfr. da ultimo, la Risposta 281/E/2020, in senso conforme anche la Risposta 409/E/2019).

Di conseguenza, l'agevolazione viene riconosciuta anche se, in fase di ricostruzione, le unità risultino inferiori a quelle preesistenti.

Circa l'ammontare della detrazione spettante, pari al 110%, questa deve essere calcolata sul limite massimo di spesa, pari a 96.000 euro (ad esempio, corrispettivo di 96.000 euro, detrazione spettante pari a 105.000 euro).

Si precisa, inoltre, che gli acquirenti delle unità ricostruite possono optare, in alternativa alla fruizione diretta del beneficio, per lo sconto in fattura ovvero per la cessione del credito, in base alle modalità stabilite dal Provvedimento 8 agosto 2020, Prot. n. 283847/2020.

DOMANDA 2.D Nel caso di sisma acquisti in un cantiere iniziato nel 2019 se non vendo gli appartamenti entro il 31/12/2021 posso terminare i lavori nel settembre 2022 e vendere con 75 o 85% entro 18 mesi?

R La risposta è negativa. A prescindere dall'impossibilità di accedere alle agevolazioni di cui all'art.119, co.4, del DL 34/2020 convertito con modifiche nella legge 77/2020, ferme restando tutte le condizioni per l'accesso al beneficio, in tema di acquisto agevolato di immobili antisismici in zone sismiche 1, 2 e 3, oggetto di preventiva demolizione e ricostruzione, si ricorda che la norma agevolativa originaria (di cui all'art.16, co.1-septies, del DL 63/2013, convertito con modifiche nella legge 90/2013) è attualmente riconosciuta per le compravendite intervenute entro e non oltre il 31 dicembre 2021, termine entro il quale deve essere alienata da parte dell'impresa esecutrice dei lavori l'unità immobiliare facente parte dell'immobile ricostruito già ultimato.

DOMANDA 3.D Nel sisma acquisti un cliente può acquistare solo due appartamenti o non ci sono limiti al numero degli acquisti ?

R La risposta è affermativa. Al ricorrere di tutti i requisiti previsti dalle norme di riferimento, non c'è limite nel numero di unità immobiliari che un contribuente può acquisire con le agevolazioni previste per gli immobili antisismici in zone sismiche 1, 2 e 3, oggetto di preventiva demolizione e ricostruzione, né ai sensi della norma originaria (di cui all'art.16, co.1-septies, del DL 63/2013, convertito con modifiche nella legge 90/2013) né ai sensi delle disposizioni relative al Superbonus 110%, di cui all'art.119, co.4, del DL 34/2020 convertito con modifiche nella legge 77/2020.

E - COS'È E COME SI ATTESTA LA CONGRUITÀ DEI COSTI?

DOMANDA 1.E Gli oneri professionali, del direttore dei lavori, del coordinatore per la sicurezza rientrano nei massimali o sono conteggiati come ulteriore costo? Tali spese includono anche il pagamento della cassa professionale al 4% e l'IVA?

R Ai fini dell'applicabilità dei Superbonus per gli interventi di efficientamento energetico ed antisismico, i limiti massimi di spesa agevolabile comprendono anche le spese professionali relative al compenso per la direzione dei lavori, perizie, attestazioni, asseverazioni ed al visto di conformità, al lordo dell'IVA e del pagamento del contributo del 4% a finalità previdenziali del professionista (art.119, co.15 del D.L. 34/2020, convertito, con modificazioni, nella legge 77/2020 e C.M. 24/E/2020).

Anche per tali spese, inoltre, è possibile, da parte del beneficiario della detrazione, optare per lo sconto in fattura, ovvero per la cessione del credito, secondo le modalità stabilite dal Provvedimento dell'Agenzia delle entrate 8 agosto Prot. n. 283847/2020.

Si precisa che, in linea generale le spese, professionali vengono agevolate a condizione che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato.

F - LA CESSIONE DEI CREDITI E IL VISTO DI CONFORMITÀ

DOMANDA 1.F Chi può acquistare i crediti fiscali?

R Praticamente, chiunque abbia capienza fiscale per detrarre i crediti può acquistare i bonus. Nello specifico, il DL Rilancio e la circolare 24/E hanno permesso il coinvolgimento dei seguenti soggetti:

- fornitori di beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi;
- altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società, enti);
- istituti di credito e intermediari finanziari (banche, assicurazioni, soggetti extrabancari come Poste Italiane).

Questo allargamento ha permesso di aumentare il numero dei cessionari, con un netto abbassamento dei costi richiesti per lo sconto dei crediti fiscali.

DOMANDA 2.F Come avviene la cessione dei crediti fiscali??

R La cessione dei crediti avviene attraverso lo spostamento del credito dal cassetto fiscale del beneficiario/cedente a quello del cessionario/acquirente. Occorre ricordare che, ai fini dell'iscrizione del credito nel cassetto fiscale del beneficiario è necessario avere il visto di conformità che verifica la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione.

DOMANDA 3.F Vorrei cedere il credito ad una banca. Quando è il momento migliore per recarmi in filiale?

R L'impresa, una volta sviluppato un progetto d'intervento, si deve rivolgere alla banca per condividerlo e, in caso di risposta affermativa, firmare un pre-contratto di cessione.

La verifica della fattibilità dell'operazione viene svolta da apposite piattaforme che valutano gli elementi oggettivi e soggettivi previsti dalla norma per poter usufruire dei superbonus (esempio, che l'immobile sia a destinazione residenziale, che il soggetto beneficiario sia uno di quelli previsti dalla legge, ecc.).

DOMANDA 4.F Qual è il prezzo di acquisto dei crediti fiscali ceduti?

R Non c'è un prezzo unico di acquisto dei crediti. La legge prevede che il costo degli interventi sia maggiorato di 10 punti percentuali (da qui il 110%), proprio per remunerare l'attesa di cinque anni per la loro completa fruizione. Per il legislatore, quindi, il 10% dovrebbe rappresentare un "equo compenso" per l'acquirente, che sarebbe stimolato ad acquistare "a 100", ovvero garantendo l'importo della fattura.

Generalmente tutte banche stanno uniformando le proprie offerte, garantendo un acquisto dei crediti a 102 ai soggetti privati cedenti, e a 100 se a cedere sono le imprese esecutrici.

Altri soggetti potranno offrire prezzi più convenienti, accontentandosi di una remunerazione inferiore.

DOMANDA 5.F **Accanto alla cessione dei crediti, ho bisogno di un finanziamento per la realizzazione dei lavori. Ci sono dei prodotti specifici?**

R Le banche offrono finanziamenti finalizzati alla realizzazione dei lavori fino alla maturazione dei crediti fiscali (i c.d. finanziamenti "ponte"), in modo da supportare l'equilibrio finanziario dell'impresa che realizza l'intervento. In questo caso, la banca effettuerà, oltre alla valutazione dell'intervento, anche il rating sull'impresa cedente per valutare il rischio di controparte. Con la cessione dei crediti, la banca estingue automaticamente il finanziamento.

Alcuni istituti di credito stanno attivando il Fondo PMI per contenere il rischio di controparte dell'impresa e abbassare il tasso d'interesse.

DOMANDA 6.F **Il finanziamento-ponte può essere richiesto anche dal condominio, qualora si optasse per la cessione da parte del beneficiario e non per lo sconto in fattura?**

R Sì, in questo caso, la banca erogherà il prestito al condominio e, in caso di mancato pagamento, si rifarà sul singolo condomino; se l'escussione non andrà a buon fine, qualunque condomino potrà essere chiamato a saldare il debito residuo.

DOMANDA 7.F **Una volta completato il SAL, nel caso di sconto in fattura quanto tempo passa per l'accredito in banca?**

R Il SAL deve essere approvato dal Direttore Lavori. Una volta ricevuto il SAL firmato, l'impresa emette la fattura praticando uno sconto del 100% e il tecnico redige l'asseverazione (comprensiva dell'analisi della congruità dei costi). A questo punto, l'impresa, o il soggetto che ha emesso il visto di conformità, comunica all'Agenzia delle Entrate lo sconto e vedrà valorizzato il proprio cassetto fiscale (al 110% del valore nominale). Il 10° giorno del mese successivo alla comunicazione il credito sarà iscritto nel cassetto fiscale dell'impresa. In quel momento sarà possibile il trasferimento al cassetto fiscale della banca (cessione del credito). L'impresa riceverà bonifico (generalmente entro 5 giorni) al netto dei costi di cessione (mediamente 10 punti percentuali, quindi riconoscendo il 100% della fattura).

DOMANDA 8.F Qual è il ruolo delle piattaforme per la cessione?

R Una Piattaforma per la cessione dei crediti è uno strumento che raccoglie tutte le informazioni necessarie alla verifica dei presupposti che danno origine alle detrazioni d'imposta.

Si tratta di strumenti informatici su cui i soggetti beneficiari (proprietari/imprese esecutrici) caricano i propri progetti di investimento al fine di presentarli ai potenziali cessionari (principalmente, banche).

L'inserimento dei documenti sulle piattaforme avviene in modo guidato, al fine di semplificare la raccolta di informazioni.

Le piattaforme effettuano un pre-screening rapido per capire se l'intervento di efficientamento energetico o messa in sicurezza sismica possiede i presupposti per usufruire del superbonus, e che consente di sottoscrivere contratti di cessione con le banche.

Le Piattaforme compiono tutti gli adempimenti/comunicazioni richiesti dall'Agenzia delle Entrate ai fini dell'emissione del Visto di conformità

Consentono, infine, di archiviare la documentazione di base per eventuali futuri controlli da parte di Enea e Agenzia delle Entrate.

DOMANDA 9.F Un credito fiscale derivante da riqualificazione energetica sorto nel 2019 è cedibile a terzi oggi?

R In linea generale, l'opzione per la cessione del credito d'imposta corrispondente ai bonus o per lo "sconto in fattura" riguarda le spese sostenute nel biennio 2020-2021 per gli interventi agevolati, a prescindere dall'inizio dei lavori (CM 24/E/2020). Pertanto, anche per lavori iniziati nel 2019 e pagati nel suddetto periodo temporale, si può scegliere di cedere il credito d'imposta, anziché fruire della detrazione. Inoltre, l'opzione per tali forme alternative di utilizzo dei bonus può essere esercitata anche per le rate residue di detrazione non fruite, ma sempre con riferimento alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021 (CM 24/E/2020). Pertanto, qualora l'intervento sia iniziato e già in parte pagato nel 2019 (e la prima rata di detrazione già utilizzata in sede di 730/2020, relativo ai redditi 2019), ma le spese siano sostenute anche nel 2020-2021, limitatamente alle rate di detrazione relative a queste ultime annualità, si può optare per la cessione del corrispondente credito d'imposta (in tale ipotesi, l'opzione si riferisce a tutte le rate residue ed è irrevocabile). Diversamente, se le spese sono state già interamente sostenute nel 2019

(o comunque prima del 1° gennaio 2020), non è possibile cedere le rate di detrazione rimanenti.