

Normativa e prassi

Superbonus 110%: novità e domande chiarite in una nuova circolare

22 Dicembre 2020

L'Agenzia risponde ai quesiti sull'applicazione del maxi-detrazione provenienti da cittadini, stampa specializzata, associazioni di categoria, ordini professionali e centri di assistenza fiscale



Con la consolidata struttura a domanda-risposta, l'Agenzia delle entrate fornisce, con la **circolare n. 30/E** firmata oggi, 22 dicembre 2020, dal direttore Ruffini, nuovi chiarimenti in materia di *Superbonus* e di opzione per la cessione del credito d'imposta in alternativa alla detrazione o per lo sconto in fattura, anche alla luce delle ultime modifiche

normative intervenute, in *primis*, ad opera del decreto "Agosto" (**DI n. 104/2020**), che ha aggiunto all'**articolo 119** del decreto "Rilancio" (DI n. 34/2020) i commi *1-bis*, *1-ter*, *4-ter*, *9-bis* e *13-ter* per superare alcune criticità emerse nel corso della prima applicazione della *maxi-detrazione* e per andare incontro alle richieste degli operatori del settore. Tra i temi introdotti sono messi a fuoco:

- la nozione di "accesso autonomo dall'esterno"
- la spettanza dell'incentivo per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici
- l'aumento del 50% per gli interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati nei territori colpiti dal sisma del centro Italia 2016-2017. In tal caso, gli incentivi sono alternativi al contributo per la ricostruzione e sono fruibili per tutte le spese necessarie al ripristino dei fabbricati danneggiati, comprese le case diverse dalla prima abitazione, con esclusione degli immobili destinati alle attività produttive

- il *quorum* ridotto (1/3 della proprietà) necessario per la maggioranza delle assemblee condominiali per l'approvazione dei lavori agevolabili
- le semplificazioni delle asseverazioni dei tecnici che, nel caso di soli interventi sulle parti comuni, devono essere riferite esclusivamente alle parti condominiali.

Il documento contiene ulteriori chiarimenti di carattere interpretativo in merito alle misure fiscali relative alla detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, rispetto alla precedente **circolare n. 24/2020** (vedi articolo "**Superbonus 110%: via libera al modello per la cessione o lo sconto in fattura**") e alle indicazioni contenute nella **risoluzione n. 60/2020** (vedi articolo "**Superbonus 110% tra condomini, limiti di spesa comuni e individuali**"), sulla base dei pareri del Mise e dell'Ente nazionale per l'energia e l'ambiente (Enea), in risposta a quesiti posti in occasione di eventi in videoconferenza organizzati dalla stampa specializzata o presentati dai Centri di assistenza fiscale (Caf), dalle associazioni di categoria e dagli ordini professionali. Inseriti anche i chiarimenti già forniti dal direttore dell'Agenzia delle entrate nel corso dell'audizione del 18 novembre 2020 presso la Commissione parlamentare di vigilanza sull'Anagrafe tributaria.

L'Agenzia fornisce, inoltre, l'elenco dei documenti e delle dichiarazioni sostitutive, da acquisire all'atto dell'apposizione del visto di conformità sulle comunicazioni da inviare all'amministrazione finanziaria per l'esercizio dell'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura.

Ricordiamo che sul sito *internet* dell'Agenzia, in considerazione della complessità delle disposizioni, è presente un'apposita **area tematica** dedicata al *Superbonus*, che contiene tutti i riferimenti normativi e di prassi in materia.

Qualche precisazione in dettaglio

La circolare n. 30/E chiarisce che le Onlus, le organizzazioni di volontariato e le associazioni di promozione sociale possono fruire dell'agevolazione senza alcuna limitazione relativamente alla tipologia di immobili oggetto di intervento. Non opera neanche la limitazione delle due unità immobiliari. Il *Superbonus* spetta per tutti gli interventi trainati e trainanti, indipendentemente dalla categoria catastale e dalla destinazione dell'immobile.

Alle cessioni di beni e prestazioni di servizi relativamente a interventi ammessi al *Superbonus*, eseguiti da istituti autonomi di case popolari (Iacp) comunque denominati che optano per lo "sconto in fattura", in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, non si applica lo *split payment*.

Nel caso di interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio, via libera al *Superbonus* anche se l'intervento è realizzato

su uno solo degli edifici che compongono il condominio, a condizione che siano rispettati, in relazione al fabbricato interessato, i requisiti dell'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda e del miglioramento di due classi energetiche, anche congiuntamente agli altri interventi di efficientamento energetico, certificati dai previsti Ape.

L'Agenzia fornisce precisazioni riguardo i casi nei quali si può ritenere che una unità immobiliare abbia "*accesso autonomo dall'esterno*", ad esempio: all'immobile si accede direttamente da una strada, pubblica, privata o in multiproprietà o da un passaggio (cortile, giardino, scala esterna) comune ad altri immobili che affaccia su strada o da terreno di utilizzo non esclusivo (ad esempio i pascoli), non essendo rilevante la proprietà pubblica o privata e/o esclusiva del possessore dell'unità immobiliare all'accesso in questione; all'immobile si accede da strada privata di altra proprietà gravata da servitù di passaggio a servizio dell'immobile.

Riguardo i limiti di spesa agevolabili, il compenso straordinario all'amministratore di condominio non può essere ammesso in detrazione ai fini *Superbonus* e, quindi, non può essere oggetto dello "sconto in fattura", né di "cessione", secondo quanto previsto dall'articolo 121 del decreto "Rilancio". L'amministratore, infatti, precisa l'Agenzia, svolge le proprie funzioni in conformità al mandato del condominio ed eventuali compensi, anche *extra*, riconosciuti anche se riferiti alla gestione (straordinaria) dei lavori, non possono rientrare tra le spese che danno diritto alla detrazione del 110%, costituendo ordinari obblighi amministrativi.

E ancora. La circolare affronta anche il tema degli interventi trainanti, chiarendo che possono essere eseguiti anche su una pertinenza e beneficiare del *Superbonus* indipendentemente dal fatto che l'intervento interessi anche il relativo edificio residenziale principale, a condizione che sia effettuato nel rispetto di tutti i requisiti stabiliti dall'articolo 119 del decreto "Rilancio".

Inoltre, l'installazione di impianti fotovoltaici, spiega la circolare n. 30/E, rientra tra gli interventi *trainati* a condizione che si esegua un intervento *trainante* di efficienza energetica o che si esegua un intervento antisismico ai sensi del comma 4 dello stesso articolo. Ai fini del *Superbonus* l'installazione di questi impianti è ammessa anche se effettuata sulle pertinenze degli edifici e unità immobiliari.

Riguardo ai limiti di spesa, in caso di intervento sull'impianto termico centralizzato, l'ammontare massimo delle spese ammesse alla detrazione deve essere calcolato tenendo conto anche delle eventuali pertinenze alle unità immobiliari, in continuità con la prassi in materia di *ecobonus* e *sismabonus*. È irrilevante la circostanza che le pertinenze siano o meno servite dall'impianto

termico.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/superbonus-110-novita-e-domande-chiarite-nuova-circolare>