Superbonus – Risposte dell'Agenzia delle Entrate a Telefisco del 23 giugno 2021

28 Giugno 2021

Ai fini del *Sismabonus acquisti* al 110%, ammessi la cessione del credito e lo sconto in fattura per gli acconti versati dal 1° luglio 2020, a condizione che il contratto preliminare sia registrato e che il rogito sia stipulato entro il 30 giugno 2022, termine di vigenza dell'agevolazione.

Questo il **principale chiarimento fornito dall'Agenzia delle Entrate** lo scorso 23 giugno alla stampa specializzata, in occasione della manifestazione "*Speciale Telefisco 2021*", a proposito delle modalità applicative del *Superbonus*, introdotto dall'art.119 del D.L. 34/2020, convertito, con modificazioni, nella legge 77/2020.

Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate chiarisce che:

- ai fini del ***Sismabonus acquisti***, ordinario ed al 110%, sono **ammessi** la **cessione del credito a terzi e lo sconto in fattura**[1] sugli **acconti versati** nel **periodo di vigenza dei benefici fiscali**[2], «*a condizione che il preliminare di vendita dell'immobile sia registrato entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si intende fruire della detrazione e che, nel medesimo periodo di imposta, si realizzi anche il presupposto costituito dell'ultimazione dei lavori riguardanti l'intero fabbricato*».

  In particolare, per il ***Sismabonus acquisti* al 110%**, lo sconto in fattura e la cessione del credito sono riconosciute per gli **acconti pagati** dal **1° luglio 2020**, in applicazione del cd. "principio di cassa", **a condizione che** il **preliminare** sia stato **registrato** e che il **rogito** sia stipulato **entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori**, e comunque **entro il 30 giugno 2022**.

  Si ricorda che tali due modalità ulteriori di utilizzo del *Superbonus* sono alternative all'utilizzo diretto dello stesso, sotto forma di detrazione, nella dichiarazione dei redditi riferita al periodo d'imposta nel quale la spesa viene sostenuta;

- in presenza di **immobili vincolati**, per i quali l'*Ecobonus* al 110% viene riconosciuto anche in presenza di soli interventi "trainati" sulle singole unità immobiliari, **resta ferma la condizione del miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità oggetto di intervento**, oppure del raggiungimento della classe energetica più alta (se l'immobile si trova già nella penultima classe).

In ogni caso, sul tema, l'ANCE sta proseguendo le proprie iniziative presso tutte le competenti Sedi istituzionali, volte ad includere nell'ambito applicativo dell'*Ecobonus* al 110% i fabbricati sottoposti a vincoli, per i soli lavori "trainati" e nella specifica ipotesi di miglioramento di una sola classe

energetica.

Tale possibilità, inoltre, 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.

Gli **ulteriori aspetti d'interesse** per il settore affrontati nelle **Risposte** dell'**Agenzia delle Entrate riguardano**:

- ***numero massimo di due unità immobiliari agevolate con l'Ecobonus al 110%***

Nell'ipotesi in cui un **soggetto** abbia **effettuato** nel **2021** interventi "**trainati**" **su tre distinte abitazioni**, effettuando separati bonifici "parlanti", in maniera distinta per ciascuna unità, il ***Superbonus*** **spetta solo sulle spese sostenute** per **due di esse**.

La **scelta delle unità sulle quali applicare il beneficio fiscale** deve essere **indicata** nella **dichiarazione dei redditi**, fermo restando il rispetto di tutti gli adempimenti previsti, ivi compresa la comunicazione all'ENEA;

- ***edificio posseduto da un unico proprietario***

Nell'ipotesi di un **edificio** composto f**ino a quattro unità immobiliari**, **posseduto da un medesimo proprietario**, ovvero in comproprietà fra più soggetti:

- ai fini della verifica del **limite** delle quattro «***unità immobiliari***» possedute, le **pertinenze non** devono essere **considerate autonomamente**, anche se distintamente accatastate.

Di conseguenza, è ammesso il ***Superbonus*** per l'**unico proprietario** di un **edificio** composto da **tre abitazioni** e **tre pertinenze**, in relazione agli **interventi** sulle **parti comuni** dello stesso (fermo restando il limite delle due unità residenziali in caso di *Ecobonus* al 110% per i lavori cd. "trainati");

- il **limite di spesa** agevolabile con il *Superbonus* per gli **interventi** "**trainanti**" **include sia** le **unità immobiliari** poste nell'edificio, **sia** le **pertinenze**, come già previsto per gli interventi effettuati sulle parti comuni di un immobile in condominio[3];

- ***compatibilità fra il Superbonus ed i contributi per la ricostruzione***

Dalla spesa complessiva sostenuta, sempre entro i massimali ammessi al beneficio fiscale, deve essere sottratto il contributo ricevuto per il ripristino dell'immobile, ed il ***Superbonus*** **si calcola sulla spesa al netto del contributo** (ad es.: *spesa = 50.000 euro; contributo = 10.000 euro; importo ammesso al Superbonus = 50.000 – 10.000 = 40.000 * 110% = 44.000 euro – cfr*. anche la R.M. 28/E/2021)[4].

[1] Ai sensi dell'art.121 del D.L. 34/2020, convertito, con modificazioni, nella legge 77/2020.

[2] Le citate agevolazioni scadono, rispettivamente e salvo proroghe, il 31 dicembre 2021 (*Sismabonus acquisti* ordinario), ovvero il 30 giugno 2022 (*Sismabonus acquisti* al 110%) – *Cfr*. l'art.16, co.1-*septies*, del D.L. 63/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 90/2013, e l'art.119, co.4 del D.L. 34/2020, convertito, con modificazioni, nella legge 77/2020.

[3] *Cfr. ANCE "Sismabonus al 110% e plurifamiliari – Limiti di spesa pertinenze – R. n.397/2021"*

[4] Cfr. ANCE "Compatibilità fra i contributi per eventi sismici ed il Superbonus – R.M. 28/E/2021 e Guida dell'Agenzia delle Entrate.

45324-principali chiarimenti forniti dall AdE_sismabonus.pdfApri