

Superbonus, gli ostacoli da superare

I dubbi operativi. Completata l'attuazione restano da chiarire molti aspetti: assemblee, cessione crediti e parti comuni

Il tetto per due unità. Bisognerà spiegare se il limite vale anche per gli interventi trainati sui singoli immobili

Luca De Stefani
Giuseppe Latour

Tetto delle due unità agevolabili. Elenco degli interventi trainabili. Modalità di cessione dei crediti. E, ancora, asseverazioni, assemblee condominiali e attestati di prestazione energetica. Senza dimenticare le questioni legate alle unità abitative indipendenti.

Anche il quadro normativo, grazie agli interventi del ministero dello Sviluppo economico e dell'agenzia delle Entrate, è completo ormai da qualche giorno, la polvere creata dalle incertezze dei contribuenti in materia di superbonus non si è ancora completamente posata. Così, scorrendo cronaca e analisi di queste ore, sono ancora parecchi gli aspetti sui quali serviranno degli ultimi chiarimenti per liberare tutto il potenziale del 110 per cento.

Tra questi, c'è proprio la questione del tetto di due unità, che ha confini ancora da definire completamente, soprattutto quando sia collegato al traino di interventi agevolati attraverso l'ecobonus.

Più nello specifico, per le persone fisiche che effettuano gli interventi dell'ecobonus su singole unità immobiliari possono essere agevolate con il superbonus del 110% solo un «numero massimo di due unità immobiliari». Questa limitazione non si applica, però, «per gli interventi effettuati sulle parti comuni».

La guida dell'agenzia delle Entrate del 24 luglio 2020 prevede che la limitazione per le persone fisiche relativamente al numero «massimo di due unità immobiliari» non operi esclusivamente «per le spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio, nonché per gli interventi antisismici».

Se una spesa trainante, agevolata con il superbonus Irpef e Ires del 110%, viene effettuata dal condominio sulle parti comuni condominiali, questa può trainare l'agevolazione fiscale del 110% anche per altri interventi dell'ecobonus, effettuati dai condòmini direttamente sulle proprie singole unità immobiliari residenziali (anche secondarie), a patto che non siano accatate nelle categorie A/1, A/8 e A/9. Il chiarimento è contenuto nell'esempio 1 della Guida dell'agenzia.

Per il superbonus, quindi, non è applicabile l'interpretazione delle Entrate contenuta nella circolare 18 settembre 2013, n. 29/E, relativa al bonus mobili, secondo la quale l'intervento sulle parti comuni non consente ai singoli condòmini, che fruiscono pro-quota della relativa detrazione, di acquistare mobili e grandi elettrodomestici per la propria unità.

Fatta questa premessa, l'agenzia delle Entrate dovrebbe chiarire questa possibilità di traino del superbonus del 110%, dagli interventi trainati sulle parti comuni condominiali ai lavori trainati sulle singole unità immobiliari, si applichi, alternativamente:

• A qualunque tipologia soggettiva di condòmini, cioè se valga anche per i professionisti, le imprese, le società, gli Iacp o le Onlus. In questo caso, siccome l'estensione ai lavori sulle singole unità si otterrebbe come condòmini, questa si applicherebbe a tutte le eventuali unità possedute dal condòmino, senza limitazione delle due unità; inoltre, sarebbero agevolati anche i professionisti e le imprese per i lavori sulle singole unità possedute nel condòmino;

• Solo ai soggetti agevolati al 110% sulle singole unità immobiliari, diversi dai condòmini; in questo caso, i soggetti agevolati per l'estensione ai lavori sulle singole unità immobiliari sarebbero solo quelli dell'articolo 139, comma 9, lettere da b) ad e), Dl Rilancio. Le «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti o professioni» sarebbero agevolate solo per un massimo di due unità.

Se si scegliesse la seconda ipotesi, ci si troverebbe nella condizione di consentire l'agevolazione per il cappotto di tutte le parti comuni di un condòmi-

Dieci nodi da sciogliere

1

UNITÀ SINGOLE

Il dubbio sul tetto per due unità

Bisogna chiarire se, in caso di interventi su singole unità immobiliari trainati dagli interventi condominiali, l'agevolazione del 110% si applichi a qualunque tipologia soggettiva di condòmini, cioè se valga anche per i professionisti, le imprese, le società, gli Iacp o le Onlus; in questo caso, in qualità di condòmini, l'effetto sarebbe di non applicare il tetto delle due unità immobiliari previsto dalla legge per le persone fisiche

2

CONDOMINIO

Assemblea, resta il quorum costitutivo

Nel Dl 34/20 è stabilito che per deliberare i lavori del 110% serva la maggioranza degli intervenuti in assemblea, che rappresenti almeno un terzo dei millesimi. Si tratta del quorum deliberativo. La nuova norma ha lasciato immutato il quorum costitutivo, che resta quello dalla maggioranza dei partecipanti al condominio e dei due terzi del valore dell'intero edificio in prima convocazione e un terzo dei partecipanti e un terzo del valore in seconda



3

INTERI EDIFICI

Le «parti comuni» e il proprietario unico

Il proprietario unico di un intero edificio non può sfruttare il 110% perché le «parti comuni» su cui eseguire i lavori (pareti, tetto, impianti comuni) non sono quelle di un condominio. Così le Entrate, interpretando alla lettera quella che di fatto sembra essere una svista del legislatore (tra le molte del Dl 34/2020), hanno interrotto una prassi sempre seguita con le altre detrazioni per ristrutturazioni ed ecobonus

4

EDIFICI PLURIFAMILIARI

Ex negozi e loft verso il 110%

Uno spiraglio importante si è aperto per quelle unità immobiliari al piano terra dei condòmini che hanno «autonomia funzionale», con impianti separati dal resto dell'edificio, come capita spesso nei condòmini cittadini, soprattutto se costruiti a inizio secolo, dove ex officio ed ex negozi sono di venute abitazioni con ingresso su strada. L'agevolazione, concepita per le villette a schiera, risulta applicabile anche nei condòmini

5

LE OPERAZIONI

Cessione del credito con probabili difficoltà

Il credito d'imposta è un diritto personale dei singoli condòmini: sulla sua cessione, quindi, non è possibile che si esprima l'assemblea di un condominio con una decisione a maggioranza. Saranno i singoli condòmini a disporre del loro diritto come meglio riterranno, in modo separato dagli altri. Questo, però, rischia di rendere più complessa la gestione della cessione del credito a livello operativo

6

IL DECRETO MISE

Interventi trainati a rischio stop

Leggendo il decreto del Mise, sembra non sia possibile trainare al 110% alcuni interventi: la riqualificazione energetica globale, gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni, per più del 25% della superficie disperdente lorda, gli interventi congiunti ecobonus-antisismico, l'acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione e di dispositivi multimediali per il controllo da remoto per riscaldamento o climatizzazione

7

I PRODOTTI DEDICATI

Offerte delle banche ancora da scoprire

Alcuni si sono già mossi, altri dovranno mettere i loro prodotti sul mercato nelle prossime settimane. Di certo, un altro dei nodi fondamentali dell'operazione superbonus è quello legato agli istituti di credito e alle operazioni che attiveranno per consentire la cessione dei crediti. Con alcuni interrogativi. C'è da chiedersi, ad esempio, se la cessione sarà possibile da parte dei privati o solo dalle imprese

8

PRESTAZIONE ENERGETICA

Ape con differenze da regione a regione

Per testimoniare il duplice salto di classe sarà necessario produrre prima e dopo l'intervento l'Ape dell'intero edificio, definito «convenzionale». Qualora ci siano interventi «trainati» anche sulle parti private, dovrà essere prodotto un Ape «ordinario» (ante e post) anche per ciascuna unità immobiliare che godrà del superbonus. C'è, però, da considerare che molte Regioni adottano previsioni differenti in materia di Ape



9

ANTISISMICA/1

Senza premialità effetti da verificare

Il vecchio sismobonus (variabile fino all'85%) si basava sulla premialità: più veniva migliorata la sicurezza dal punto di vista strutturale e sismico più era vantaggioso il beneficio. Dal 1° luglio 2020 è possibile un ulteriore potenziamento dato dal superbonus al 110% che, però, elimina ogni premialità. Qualsiasi detrazione legata a opere strutturali è incentivata. In questo modo potrebbero essere disincentivati gli interventi più efficaci in termini di sicurezza

10

ANTISISMICA/2

Per i nuovi interventi rebus asseverazioni

Il tecnico deve effettuare l'asseverazione per gli interventi di messa in sicurezza facendo riferimento al Dm 58/2017 in materia di sismobonus. Il Dm 58 fa, però, riferimento solo alle opere di miglioramento sismico che rientrano nel sismobonus. Con il nuovo 110% è possibile portare in detrazione anche le opere di adeguamento statico, non ricomprese nel Dm: non è chiaro come andrà fatta l'asseverazione in questi casi



DOMANI IN EDICOLA
Arriva la Guida completa del Sole 24 Ore al superbonus del 110%. Tutte le novità su interventi, tetti di spesa, permessi e cessione del credito. Domani in edicola a 0,50 euro oltre il prezzo del quotidiano.

LE PROSPETTIVE

Cessione crediti, nuovo mercato da definire

Molti i soggetti interessati all'acquisto oltre alle banche. Regole ancora da chiarire

Oltre ai fornitori e alle banche, i crediti d'imposta edili possono essere ceduti, con le nuove regole del decreto Rilancio, anche ad «altri soggetti». Ma se verranno confermate le indicazioni date in passato dall'agenzia delle Entrate per gli «altri soggetti privati» (possibili cessionari delle vecchie cessioni dei crediti), questi potranno essere solo quelli «collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione». Per le cessioni dei crediti previste dal Dl 63/2013, tra i cessionari, oltre ai fornitori e ai nuclei incipienti alle ban-

agli incapienti, risposta delle Entrate del 23 luglio 2019, n. 29/8).

Tra gli «altri soggetti privati», cessionari di questi crediti, possono rientrare: un altro titolare delle detrazioni spettanti per i medesimi interventi (ad esempio, un altro condòmino per lavori sulle parti comuni condominiali); una società (non banche) dello stesso gruppo societario del fornitore; il consorzio o la rete ovvero altri consorziati o retisti (anche se non hanno eseguito i lavori, ma non banche), se i lavori sono effettuati «da un'impresa appartenente al consorzio o alla rete di imprese; l'impresa che partecipa ad un'associazione temporanea di impresa (Ati), in cui vi sia un'altra impresa che esegue i lavori agevolati;

lati; la propria ditta individuale, anche se subappaltatrice dei lavori o la propria Srl (non fornitrice dei lavori) dove si è socio e amministratore.

Il decreto Rilancio, sia per le cessioni dei crediti, che per quelle effettuate dai fornitori dopo aver scontato la fattura (cioè per le cessioni successive allo «sconto in fattura»), prevede che i cessionari siano genericamente «altri soggetti» (persone fisiche, anche soggetti che esercitano attività di lavoro autonomo o d'impresa, anche in forma associata, come società ed enti), compresi gli «istituti di credito e altri intermediari finanziari».

Dovrà essere chiarito dall'agenzia delle Entrate se per «altri soggetti» si debba applicare o meno la stessa definizione data dalla circolare 18 maggio

esempio, i commercialisti, i consulenti del lavoro o i Caf, i quali poi potrebbero ricederli ai propri clienti, previa verifica e/o modifica delle norme di incompatibilità professionale.

Si tratta, infatti, di un'attività di commercio di crediti fiscali che, se si volesse veramente incentivare (per risolvere la problematica dei contribuenti incapienti), potrebbe anche diventare tipica di questi intermediari fiscali, considerando che questi professionisti sono già quelli che devono apporre il visto di conformità sulle comunicazioni delle opzioni.

Nella nuova modalità di cessione del credito d'imposta, introdotta dal decreto Rilancio, non dovrebbe applicarsi la regola prevista dalla circolare 18 maggio 2018, n. 11/1, per le cessioni

no residenziale, ma di limitare il cambio delle finestre a solo due appartamenti dello stesso stabile, nel caso di una persona fisica che possieda tre o più appartamenti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

che, vi sono anche gli «altri soggetti privati», ma la circolare 18 maggio 2018, n. 11/E, al paragrafo 3, ha imposto che questi siano «collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione» (limitazione non applicabile

Ancora, un subappaltatore del fornitore principale o chi ha fornito i materiali necessari per eseguire l'opera; le agenzie di somministrazione di lavoro, che forniscono personale alle imprese che eseguono i lavori agevo-

2018, n. 11/E, al paragrafo 3, per gli «altri soggetti privati» delle cessioni dei crediti, previste dal Dl 63/2013.

Tra gli «altri soggetti» che potrebbero essere interessati all'acquisto dei crediti fiscali vi potrebbero essere, ad

dei crediti previste dall'articolo 14, Dl 63/2013, la quale prevede la facoltà di effettuare «una sola eventuale cessione successiva a quella originaria».

—L.D.S.

© RIPRODUZIONE RISERVATA