

Speciale
Norme
& Tributi

Telefisco Superbonus



Le risposte/1
Non detraibili
i compensi
straordinari degli
amministratori

Le Entrate: il compenso straordinario riconosciuto all'amministratore di condominio per i lavori non è ammessa alla detrazione.
Gavelli - 4 pag. 28

Le risposte/2
Nei calcoli anche
le pertinenze
dell'immobile
principale

Secondo le Entrate anche per il superbonus la capienza dell'intervento viene calcolata considerando anche le pertinenze.
Rullino - 4 pag. 29

Speciale Telefisco. Nel corso dell'evento di ieri i chiarimenti di agenzia delle Entrate e Mise sul 110% In collegamento oltre 25mila professionisti. La via d'uscita negli stabili con un solo proprietario

Superbonus, donazione al figlio per creare un condominio

Dario Aquaro

Giuseppe Latoro

«Il proprietario di un intero edificio composto da più unità immobiliari - distintamente accatastate - dona al figlio una delle abitazioni prima dell'inizio dei lavori, si costituisce un condominio. E diventa così possibile accedere al superbonus per gli interventi realizzati sulle parti comuni».

La risposta è stata fornita nel corso dello speciale Telefisco sul superbonus del 110% i cui lavori sono stati introdotti dall'Ad del Gruppo 24 ORE, Giuseppe Carbone, dal direttore del Sole 24 Ore, Fabio Tamburini, e da Paola Coppola, ordinario all'università Federico II di Napoli e hanno visto 25mila professionisti collegati. Con l'indicazione fornita ieri l'agenzia delle Entrate fa chiarezza su un punto molto controverso della disciplina. La stessa Agenzia, nella circolare 24/E dell'8 agosto scorso, aveva infatti sottolineato che la nuova maxi-detrazione non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario (o in comproprietà fra più soggetti).

Quello stesso edificio di un unico proprietario, però, può diventare un condominio se c'è la vendita a terzi di un'unità immobiliare. Ma anche avviene una più "semplice" donazione al figlio, senza che ciò comporti un abuso della normativa. Il chiarimento delle Entrate è uno dei tanti con cui, nel convegno di ieri, si è definito meglio il quadro del superbonus. Un agevolazione che, tuttavia, presenta ancora molti punti su cui occorre lavorare, come ha sottolineato il sottosegretario alla presidenza del Consiglio, Riccardo Fraccaro.

Nel corso dello speciale Telefisco, questo lavoro di spiegazione e interpretazione delle norme è stato guidato dall'agenzia delle Entrate (presente il direttore Ernesto Maria Ruffini) e dal ministero dello Sviluppo economico. Il proprio dal Mise è arrivata un'indicazione finalmente esplicita su una delle materie più controverse di queste prime settimane di applicazione: l'autonomia funzionale relativa agli impianti. Un requisito essenziale per gli immobili indipendenti. Per accedere al superbonus, queste unità dovranno infatti provare di essere autonome.



Giuseppe Carbone (ad del Gruppo 24 ORE). Questo evento, fortemente innovativo, proseguirà con 12 webinar mensili integrati in Smart24 Superbonus, una guida digitale in costante aggiornamento che funziona in un unico ambiente tutte le regole per muoversi con certezza nel mondo degli interventi edili agevolati



Fabio Tamburini (direttore del Sole 24 Ore). Il superbonus 110% è un provvedimento che può dare una spinta forte al settore delle costruzioni e alla ripresa economica. Ma i due condizioni. La prima è semplificare, semplificare, semplificare. La seconda è farlo in tempi rapidi.

Telefisco 2020 - Speciale Superbonus 110% Un evento di 24 ORE EVENTI

Servizi innovativi per la gestione del Superbonus 110%. Ricerca e sviluppo.

24 ORE EVENTI

110%
GLI EDIFICI AMMESSI
E QUELLI ESCLUSI
DAL SUPERBONUS

di Gian Paolo Tosoni

Gian Paolo Tosoni - Esperto del Sole 24 Ore

L'evento di ieri. Possibile rivedere i lavori con le relazioni degli esperti (nella foto Gian Paolo Tosoni), le risposte di Entrate e ministero dello Sviluppo economico e il confronto tra operatori

Enrico Esposito, capo dell'ufficio legislativo del Mise, ha spiegato come siano stati il decreto Rilancio (Dl 34/2020) e la circolare 24/E dell'agenzia delle Entrate a fissare alcuni paletti, che definiscono questa autonomia. Il documento delle Entrate, nello specifico, faceva riferimento agli impianti «per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento». «Impianti che devono essere «di proprietà esclusiva».

Secondo il Mise, però, questo elenco è tassativo e non esemplificativo, come si era pensato finora. Vuol dire che gli impianti non individuati da questo elenco - come le fognature e i sistemi di depurazione - non dovranno essere per forza autonomi. Si tratta di una semplificazione molto rilevante. «La nostra volontà è di non andare oltre», ha concluso Esposito.

Quando agli aspetti finanziari, invece, Raffaele Russo, vice capo di gabinetto del ministero dell'Economia, ha commentato l'andamento delle opzioni di cessione del credito, spiegando come il trend «sia estremamente positivo». Russo ha osservato che, «per gli interventi del 2019 (cco e sismabonus, ndr) ci sono state ces-

IN RETE

Da oggi possibile rivedere online il convegno

Da oggi sarà possibile rivedere sul sito del Sole 24 Ore (www.ilsol24ore.com) la registrazione di «Il superbonus 110% - Speciale Telefisco» che si è svolto ieri in diretta.

Il filmato dell'evento verrà messo a disposizione degli utenti che potranno seguire le interviste, riascoltare le relazioni degli esperti del Sole 24 Ore oltre alle risposte delle Entrate e del Mise e seguire la tavola rotonda finale.

Nel prossimo giorno verrà comunicato agli utenti registrati che non avessero potuto completare il percorso per l'ottenimento dei crediti formativi come muoversi per terminare la procedura.

sioni per 580 milioni di euro, da circa 80mila soggetti cedenti. Partiamo quindi da un impianto estremamente promettente».

Per fare luce su altri aspetti, invece, serviranno interventi legislativi. Lo ha detto il presidente dell'Anai, l'Associazione nazionale degli amministratori condominiali, Francesco Burrelli, parlando della norma che prevede la possibilità, nelle assemblee condominiali, di deliberare a maggioranza l'opzione per la cessione o lo sconto in fattura: «È evidente che il credito lo genera ogni individuo e non il condominio. Penso che si debba essere più chiari, altrimenti si corre il rischio che la norma generi una serie di impugnature».

Una riflessione condivisa anche da Maurizio Postal, consigliere nazionale dei commercialisti con delega alla fiscalità: «L'avalonia di una maggioranza non può imporre e comprimere un diritto soggettivo. Se la norma non verrà corretta, ci troveremo a gestire dei comportamenti discordanti. Il singolo potrà presentare la propria dichiarazione in contrasto a quanto indicato dalla delibera».



«Governare al lavoro sul testo unico ma i cantieri devono procedere sin da ora senza aspettare»

«È estremamente importante e sono fiducioso che il superbonus 110% sia prorogato rispetto all'attuale scadenza di fine 2021. Solo in questo modo potremo cogliere tutte le potenzialità che l'incentivo offre, con il duplice obiettivo di rafforzare la crescita economica e di rendere il nostro Paese più sostenibile». Così il sottosegretario alla presidenza del Consiglio, Riccardo Fraccaro, padre della norma sul superbonus, al Forum del Sole 24 Ore. «Numerosi ministri o lo stesso presidente del Consiglio Conte - ha aggiunto Fraccaro - si sono già detti favorevoli a spendere i soldi del Recovery Fund per prorogare il superbonus. In Parlamento, inoltre, è stata votata una risoluzione per impegnare il Governo a prorogarlo fino al 2024 ed è corretto che il Governo ne tenga conto». Senza considerare - ha aggiunto ancora il sottosegretario - che «sono tutti gli operatori del settore a chiederlo e la società civile che deve usarlo».

Di fatto il governo sta valutando di finanziare con il Recovery Fund (che in tutto vale 209 miliardi) una proroga triennale, che, secondo le stime del ministero dello Sviluppo economico, costerebbe circa 30 miliardi.

«Ma la richiesta è in Parlamento, anche altri temi del superbonus, più operativi. Gli è stato chiesto se il governo sta pensando a un testo unico delle norme che riguardano il superbonus, anche per accelerare le procedure autorizzative che ri-



«I controlli e l'incrocio dei dati richiedono collaborazione da parte degli altri soggetti coinvolti»

«I controlli e l'incrocio dei dati richiedono collaborazione da parte degli altri soggetti coinvolti»

«I controlli e l'incrocio dei dati richiedono collaborazione da parte degli altri soggetti coinvolti»

Riccardo Fraccaro. Sottosegretario alla presidenza del Consiglio

Per il maxisconto in vista una proroga al 2024

«È estremamente importante e sono fiducioso che il superbonus 110% sia prorogato rispetto all'attuale scadenza di fine 2021. Solo in questo modo potremo cogliere tutte le potenzialità che l'incentivo offre, con il duplice obiettivo di rafforzare la crescita economica e di rendere il nostro Paese più sostenibile».

Così il sottosegretario alla presidenza del Consiglio, Riccardo Fraccaro, padre della norma sul superbonus, al Forum del Sole 24 Ore. «Numerosi ministri o lo stesso presidente del Consiglio Conte - ha aggiunto Fraccaro - si sono già detti favorevoli a spendere i soldi del Recovery Fund per prorogare il superbonus. In Parlamento, inoltre, è stata votata una risoluzione per impegnare il Governo a prorogarlo fino al 2024 ed è corretto che il Governo ne tenga conto».

«Senza considerare - ha aggiunto ancora il sottosegretario - che «sono tutti gli operatori del settore a chiederlo e la società civile che deve usarlo».

Di fatto il governo sta valutando di finanziare con il Recovery Fund (che in tutto vale 209 miliardi) una proroga triennale, che, secondo le stime del ministero dello Sviluppo economico, costerebbe circa 30 miliardi.

«Ma la richiesta è in Parlamento, anche altri temi del superbonus, più operativi. Gli è stato chiesto se il governo sta pensando a un testo unico delle norme che riguardano il superbonus, anche per accelerare le procedure autorizzative che ri-

«I controlli e l'incrocio dei dati richiedono collaborazione da parte degli altri soggetti coinvolti»

«I controlli e l'incrocio dei dati richiedono collaborazione da parte degli altri soggetti coinvolti»

«I controlli e l'incrocio dei dati richiedono collaborazione da parte degli altri soggetti coinvolti»

«I controlli e l'incrocio dei dati richiedono collaborazione da parte degli altri soggetti coinvolti»

«I controlli e l'incrocio dei dati richiedono collaborazione da parte degli altri soggetti coinvolti»

«I controlli e l'incrocio dei dati richiedono collaborazione da parte degli altri soggetti coinvolti»

«I controlli e l'incrocio dei dati richiedono collaborazione da parte degli altri soggetti coinvolti»

«I controlli e l'incrocio dei dati richiedono collaborazione da parte degli altri soggetti coinvolti»

«I controlli e l'incrocio dei dati richiedono collaborazione da parte degli altri soggetti coinvolti»

«I controlli e l'incrocio dei dati richiedono collaborazione da parte degli altri soggetti coinvolti»

«I controlli e l'incrocio dei dati richiedono collaborazione da parte degli altri soggetti coinvolti»

Il portale

Parte l'invio delle asseverazioni all'Enea

«a macchina (digitale) delle asseverazioni sul superbonus si mette in moto. Ieri l'Enea ha comunicato di avere attivato la possibilità di inviare tutte le asseverazioni e i documenti funzionali alla richiesta di accesso al 110%, in versione ecobonus, sul sito detrazioni.fiscali.enea.it.

Bisogna ricordare come il Dl Rilancio (Dl 34/2020) abbia stabilito che una copia dell'asseverazione relativa al 110% vada trasmessa «esclusivamente per via telematica, all'agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo econo-

Interventi già chiusi: ci sono 90 giorni per caricare tutti i documenti sul portale telematico dell'agenzia

metrico, funzionale alla congruità dei costi. «In caso di edifici unifamiliari l'agenzia Pristinano - la compilazione potrà essere anche relativamente semplice. In caso di condomini, bisognerà valutare il miglioramento dell'intero edificio e, quindi, inserire elementi sia relativi alle parti comuni che agli interventi privati. Questo può portare a documenti molto complessi».

La compilazione andrà fatta online. Alla fine verrà fuori un pdf che il professionista dovrà stampare, firmare e poi caricare sul sito dell'Enea. A quel punto, l'asseverazione sarà protocollata. Il documento definitivo, il compo-

«I controlli e l'incrocio dei dati richiedono collaborazione da parte degli altri soggetti coinvolti»

«I controlli e l'incrocio dei dati richiedono collaborazione da parte degli altri soggetti coinvolti»

«I controlli e l'incrocio dei dati richiedono collaborazione da parte degli altri soggetti coinvolti»

«I controlli e l'incrocio dei dati richiedono collaborazione da parte degli altri soggetti coinvolti»

«I controlli e l'incrocio dei dati richiedono collaborazione da parte degli altri soggetti coinvolti»

«I controlli e l'incrocio dei dati richiedono collaborazione da parte degli altri soggetti coinvolti»

«I controlli e l'incrocio dei dati richiedono collaborazione da parte degli altri soggetti coinvolti»

«I controlli e l'incrocio dei dati richiedono collaborazione da parte degli altri soggetti coinvolti»

«I controlli e l'incrocio dei dati richiedono collaborazione da parte degli altri soggetti coinvolti»

«I controlli e l'incrocio dei dati richiedono collaborazione da parte degli altri soggetti coinvolti»