



LE RELAZIONI DEGLI ESPERTI DEL SOLE



Luca De Stefani  
La convenienza del 110% in rapporto ai bonus facciate e gli altri bonus sostitutivi



Gian Paolo Tosoni  
Gli edifici ammessi e quelli esclusi dal superbonus

**I requisiti soggettivi.** Chi non ha un'imposta lorda può fruire dello sconto in fattura o cedere il credito. Resta il dubbio sulla necessità di un reddito potenziale

# Il superbonus spetta anche a chi non paga Irpef

Gian Paolo Tosoni

I contribuente che non dichiara un reddito imponibile ha comunque diritto alla detrazione del 110% sugli interventi per il risparmio energetico ed antisismici, potendo tranquillamente recuperare mediante lo sconto fattura o la cessione del credito.

La precisazione è contenuta in una risposta fornita ieri dalla Agenzia delle Entrate in occasione della manifestazione «Telefisco 110%».

Il caso prospettato, riguarda un contribuente che dispone solo di un reddito dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale che usufruisce di una deduzione pari alla rendita catastale che azzerò il reddito. Nel caso in esame era stato precisato che il contribuente disponeva comunque di mezzi finanziari probabilmente rappresentati da redditi di capitale e quindi soggetti a imposte sostitutive. In effetti si possono presentare molti casi in cui il contribuente non abbia redditi da dichiarare e quindi non ha una imposta lorda Irpef. L'Agenzia afferma che il contribuente proprietario della prima casa è un soggetto che astrattamente può essere titolare della detrazione. Il contribuente privo di una imposta lorda può esercitare l'opzione per lo sconto fattura e per la cessione del credito, in quanto possiede redditi che concorrono alla formazione del reddito complessivo, ancorché non siano soggetti ad imposta.

Numerose le situazioni analoghe come ad esempio i titolari di redditi di terreni con la qualifica di imprenditore agricolo professionale o coltivatore diretto i quali fino al periodo di imposta 2020 dichiarano, ma non tassano i redditi dei terreni (comma 44 legge 232/2016). Pensiamo inoltre ai proprietari di abitazioni a disposizione che non concorrono a formare

**Molte persone non pagano tasse sul reddito perché hanno esenzioni: a loro non si può negare il bonus**

il reddito Irpef essendo soggetta a Imu. Tutti i contribuenti in queste condizioni possono quindi usufruire della detrazione del 110% ovviamente optando la cessione del credito o per lo sconto fattura.

C'è da considerare che la risposta della Agenzia contiene l'affermazione che il contribuente il cui unico reddito sarebbe stato quello dell'abitazione principale, ha diritto alla detrazione del 110% perché possiede redditi che concorrono alla formazione del reddito complessivo, anche se non soggetti a imposta. Questa affermazione che riprende un principio espresso anche nella circolare 24 del 8 agosto 2020, lascerebbe il dubbio che un contribuente totalmente sprovvisto di reddito, sarebbe escluso dal diritto alla detrazione. L'esempio citato nella circolare riguarda il soggetto non residente che detiene in affitto un'abitazione in Italia ed in questo caso la negazione della de-

trazione è condivisibile in quanto si tratta di un soggetto non passivo di imposta in Italia. Subito dopo la Agenzia con la risposta 486 ed anche ieri con la 500, ha precisato che il non residente che possiede una abitazione in proprietà in Italia invece ha diritto al superbonus.

Nell'articolo 119 del DL 34/2020 non intravediamo questo blocco della detrazione in quanto il comma 9 precisa che l'agevolazione si applica «alle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni...» senza altre condizioni. Se è sufficiente avere una imposta sostituita sulle parti comuni dell'edificio in condominio, ma non possono fruire del super bonus per interventi «trainati» realizzati sulle proprie unità di lusso, il 10% non si applica alle unità immobiliari appartenenti alle categorie «A/9» per le unità immobiliari non aperte al pubblico, «A/1 e A/8».

Al di fuori del caso delle case di lusso e dei condomini imprese o professionisti, se una spesa «trainata» agevolata con il super bonus Irpef del 110% viene effettuata dal «condominio» sulle parti comuni, questa può trainare l'agevolazione fiscale del 110% anche per altri interventi trainati al super bonus effettuati dai condomini direttamente sulle proprie singole unità immobiliari residenziali (anche secondarie), ad esempio la «sostituzione degli infissi, la sostituzione del generatore di calore dell'impianto di climatizzazione autonomo esistente», l'adeguamento dei «sistemi di distribuzione» (ad esempio, «i collettori e i tubi») o di «emissione (per esempio i condotti)» comprendenti anche i sistemi a pavimento, purché compatibili con il generatore di calore, nonché i sistemi di regolazione e trattamento dell'acqua». Possi-

**Le condizioni oggettive**

## Immobili di lusso, 110% solo per gli interventi sulle parti comuni

Luca De Stefani

Chi possiede o detiene unità immobiliari di lusso in un condominio può beneficiare della super detrazione del 110% per le spese per gli interventi realizzati sulle parti comuni, ma non può fruire del super bonus per gli interventi trainati realizzati sulle proprie unità di lusso. Il chiarimento è arrivato ieri dall'agenzia delle Entrate, a Telefisco 2020 110%, in sintonia con quanto riportato nella Faq dell'Agenzia pubblicata nel sito internet del 30 settembre 2020. Pertanto, i possessori o i detentori delle unità immobiliari cosiddette di lusso (categorie catastali A/1, A/2 e A/9) possono fruire della detrazione del super bonus del 110% per le spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni dell'edificio in condominio, ma non possono fruire del super bonus per interventi «trainati» realizzati sulle proprie unità di lusso, il 10% non si applica alle unità immobiliari appartenenti alle categorie «A/9» per le unità immobiliari non aperte al pubblico, «A/1 e A/8».

Al di fuori del caso delle case di lusso e dei condomini imprese o professionisti, se una spesa «trainata» agevolata con il super bonus Irpef del 110% viene effettuata dal «condominio» sulle parti comuni, questa può trainare l'agevolazione fiscale del 110% anche per altri interventi trainati al super bonus effettuati dai condomini direttamente sulle proprie singole unità immobiliari residenziali (anche secondarie), ad esempio la «sostituzione degli infissi, la sostituzione del generatore di calore dell'impianto di climatizzazione autonomo esistente», l'adeguamento dei «sistemi di distribuzione» (ad esempio, «i collettori e i tubi») o di «emissione (per esempio i condotti)» comprendenti anche i sistemi a pavimento, purché compatibili con il generatore di calore, nonché i sistemi di regolazione e trattamento dell'acqua». Possi-

**Sono esclusi dal super bonus gli interventi trainati realizzati nelle unità A/1, A/8 e A/9**

SMART 24 SUPERBONUS

## Una bussola sugli sconti casa

Dopo l'edizione speciale di Telefisco, che si potrà peraltro rivedere da oggi sul sito del Sole 24 Ore ([www.ilsote24ore.com](http://www.ilsote24ore.com)), il Gruppo rilancia con un prodotto interamente dedicato al tema 110%: si tratta di Smart24Superbonus ([smart24superbonus.ilsote24ore.com](http://smart24superbonus.ilsote24ore.com)) che si occupa esclusivamente del tema delle agevolazioni per la casa. Smart24Superbonus (in vendita a 249 euro) si rivolge ai professionisti coinvolti a vario titolo nelle procedure (commercialisti, consulenti del lavoro, architetti, ingegneri,

geometri, periti, amministratori di condominio) e riunisce in un unico ambiente digitale - aggiornato di continuo e consultabile anche in mobilità, via smartphone e tablet - tutte le regole per muoversi con certezza nel mondo degli interventi agevolati. Lo speciale Telefisco sul superbonus continua proprio su Smart24Superbonus con 12 appuntamenti mensili: un palinsesto di webinar con crediti formativi che assicura tutti gli approfondimenti e le risposte operative sui temi più spinosi. Primo webinar il 24, novembre sul 110% in condominio.

TELEFISCO SUPERBONUS  
Le domande degli esperti e le risposte dell'agenzia delle Entrate

LA SQUADRA DELLE ENTRATE



Antonio Dornello, Direttore centrale divisione contribuenti



Patrizia Claps, Capo settore divisione contribuenti

# Il tecnico asseveratore non abilitato fa bloccare l'agevolazione

Proseguiamo la pubblicazione delle risposte sul Superbonus 110% dell'agenzia delle Entrate ai quesiti degli esperti del Sole 24 Ore. Le risposte precedenti sono apparse sul Sole di ieri.

## Asseverazioni e compensi

**3 I requisiti richiesti per chi dovrà occuparsi dell'asseverazione**

Cosa succede se un'asseverazione è rilasciata da un soggetto non titolare a farlo? Il comma 13 dell'articolo 119 del decreto Rilancio stabilisce che ai fini del superbonus è dell'opzione prevista dal successivo articolo 121:

«I tecnici abilitati asseverano il rispetto dei requisiti degli interventi di risparmio energetico e della corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati; - per gli interventi antisismici, i professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli ordini o ai collegi professionali di appartenenza, in base alle disposizioni del decreto del ministro delle Infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58, asseverano l'ef-

ficacia degli interventi al fine della riduzione del rischio sismico e attestano, altresì, la corrispondenza congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Relativamente agli interventi di risparmio energetico, l'articolo 1, comma 3, lettera h) del decreto interministeriale 8 agosto 2020 («Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cosiddetto «scobonus») definisce il tecnico abilitato quale «soggetto abilitato alla progettazione di edifici e impianti nell'ambito delle competenze ad esso attribuite dalla legislazione vigente iscritto agli specifici ordini e collegi professionali». Il rilascio delle predette asseverazioni costituisce una delle condizioni alle quali è subordinata la fruizione del superbonus.

Pertanto, il rilascio di tale asseverazione da parte di un soggetto non abilitato a farlo non consente di accedere alla predetta agevolazione.

**4**

**Il compenso dell'amministratore non è detraibile nell'ambito del superbonus**

Si chiede di confermare che il compenso dell'amministratore condominiale per tutti gli adempimenti connessi al superbonus del 110% non rientra nella detrazione, in quanto costo non strettamente correlato/collegato agli interventi agevolati.

Sul punto, si conferma quanto affermato dalla prassi in materia di detrazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione energetica degli edifici, come da ultimo ribadito dalla circolare 8 luglio 2020, n. 19/E, secondo cui la detrazione spetta per «gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi», richiamando la risoluzione 18 agosto 2009, n. 229/E. Pertanto, anche ai fini del superbonus la spesa per il compenso straordinario dell'amministratore non può essere considerata fra quelle ammesse alla detrazione e, dunque, non può essere oggetto né del cosiddetto «sconto in fattura», né di «cessione», ai sensi dell'articolo 121 del decreto Rilancio. Come più volte chiarito, infatti, l'amministratore svolge le proprie funzioni in conformità al mandato conferitogli dal condominio ed eventuali compensi, anche extra, riconosciuti dal condominio ancorché riconducibili alla gestione (straordinaria) dei lavori, non possono rientrare tra le spese che danno diritto al superbonus non essendo detto compenso caratterizzato da un'immediata correlazione con gli interventi che danno diritto alla detrazione in quanto gli adempimenti amministrativi rientrano tra gli ordinari obblighi posti a carico dell'amministratore da imputare alle spese generali di condominio.

## Cessione credito d'imposta

**5**

**Tutte le regole per la cessione del credito, con il dettaglio dei soggetti ammessi**  
Considerando che la formulazione letterale della norma relativa alla cessione del credito, anche successiva allo sconto in fattura (articolo 121, comma 1, del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34), è diversa rispetto a quella per le opzioni contenute negli articoli 14 e 16 del decreto legge 63 del 2013, si chiede se la definizione di «altri soggetti» si estende, appunto, a qualunque altro soggetto, senza distinzioni o requisiti.

L'articolo 121 del decreto Rilancio consente ai soggetti che sostengono negli anni 2020 e 2021 spese per taluni interventi edilizi, compresi quelli finalizzati al risparmio energetico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici e quelli antisismici nonché per quelli ammessi al superbonus, di optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante in dichiarazione, alternativamente:

a) per un contributo, sotto forma di «sconto» sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione (cosiddetto sconto in fattura), con facoltà di successiva cessione di tale credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;

b) per la «cessione» a soggetti terzi del credito corrispondente alla detrazione, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari. Il meccanismo sopra delineato ricade solo in parte gli istituti precedentemente vigenti. In particolare, al sistema delineato dal citato articolo 121 non si applicano le limitazioni descritte nelle circolari 19 maggio 2018, n. 11/E e 23 luglio 2018, n. 17/E in merito alle modalità delle cessioni e all'individuazione dei soggetticessionari previsti per gli interventi di cui all'articolo 14, commi 2-ter, 2-sexies e 3 e all'articolo 15, commi 1-quinquies e 1-septies del decreto legge n. 63 del 2013. Ciò in quanto il citato articolo 121 espressamente consente la cessione del credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante nei confronti «di altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari» senza che sia necessario verificare il collegamento con il rapporto che ha dato origine alla detrazione.

**6**

**Chi sono i soggetti che possono portare in detrazione le spese del superbonus**

Un contribuente con elevata disponibilità finanziaria ma che dispone solo del reddito dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e di dividendi (che nel 2020 non verranno erogati) può beneficiare del 110% cedendo il credito corrispondente alla detrazione sulle spese sostenute dal 1° luglio al 31 dicembre di quest'anno per interventi di cui all'articolo 119 Tur effettuati sull'abitazione principale?

Si, in quanto si tratta di un «soggetto che» «sostanzialmente» può essere titolare della detrazione. Nel caso in questione, in particolare, il reddito derivante dal possesso dell'immobile adibito ad abitazione principale (rendita catastale), concorre alla formazione del reddito complessivo, ma è escluso da tassazione per effetto della deduzione di cui all'articolo 10 del Tur di importo pari alla rendita catastale. Tale soggetto può, tuttavia, esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito purché, ad esempio, si concorre alla formazione del reddito complessivo ma non sono soggetti a imposta. Ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto, sulla base di quanto previsto dalla norma attuale, è irrilevante la circostanza che il contribuente abbia «una elevata disponibilità finanziaria».

**7**

**Il credito d'imposta è ammesso per le spese a partire da gennaio 2020 a dicembre 2023. Dal momento che il decreto Rilancio consente di cedere il credito d'imposta in relazione alle spese «sostenute nel 2020 e 2021», è possibile cedere la detrazione del 90% per interventi di recupero del patrimonio edilizio o il bonus facciate per le spese sostenute da un contribuente, ad esempio, a gennaio 2020?**

Si, in quanto tale possibilità è prevista dall'articolo 121 del decreto Rilancio che stabilisce che i soggetti che sostengono tra l'altro, negli anni 2020 e 2021, spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 14-bis, comma 1, lettera a) del Tur o per il recupero e il restauro della facciata degli edifici esistenti di cui all'articolo 1, commi 219 e 220, della legge 27 dicembre 2019, n. 150 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un «contributo», sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (cosiddetto sconto in fattura). In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la «cessione» di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà di successiva cessione.

— Continua a pagina 28