

# Niente accesso al superbonus per gli edifici di un solo proprietario

AGENZIA DELLE ENTRATE



Il direttore Ruffini in Parlamento si sottopone a domande e risposte

Patuanelli: vogliamo prorogare il 110%, ha un costo di 15 miliardi annui

Saverio Fossati  
Giuseppe Latour

Una nuova circolare in arrivo, che toccherà la questione dei documenti da acquisire per il visto di conformità e che sarà seguita da chiarimenti periodici. È una parziale apertura sul portale unico del superbonus. Ma anche uno stop deciso per un caso che sta escludendo molti contribuenti dall'agevolazione: quello del proprietario unico di un edificio intero. Su questo non sembrano esserci spiragli.

Sono alcune tra i chiarimenti più rilevanti forniti ieri dal direttore dell'agenzia delle Entrate, Ernesto Maria Ruffini nel corso di un'audizione presso la commissione parlamentare di vigilanza sull'anagrafe tributaria, proprio sul 110 per cento. È il ministro dello Sviluppo, Stefano Patuanelli, promette: «È nostra intenzione, con forza, provare a prorogare le misure del superbonus, che un costo per ogni anno di proroga di circa 15 miliardi».

Ruffini, nel corso del suo intervento, ha spiegato che, dopo le ultime modifiche normative, si lavora su parecchi chiarimenti. Per alcuni di questi, che non hanno carattere solo fiscale, è necessario «il coinvolgi-

mento di altre amministrazioni»: si tratta di temi come le asseverazioni e le polizze assicurative.

Altri entreranno in una prossima circolare, che tratterà diverse questioni attualmente aperte. Qui, di sicuro, si parlerà di visti di conformità. L'agenzia delle Entrate - ha detto Ruffini - «fornirà indicazioni in merito ai documenti da acquisire e ai relativi riscontri da eseguire per attestare la sussistenza dei presupposti che danno diritto alle detrazioni», concentrandosi anche sulle sanzioni per visti carenti, incompleti o tardivi.

Ruffini ha fatto riferimento anche alla circolare annuale che l'agenzia pubblica in occasione della campagna dichiarativa delle persone fisiche: in quella sede saranno riepilogati anche tutti i chiarimenti sulle detrazioni in materia di edilizia.

Sembra più complicato il lavoro su un portale unico, dove far transitare tutte le comunicazioni in materia di superbonus. Attualmente esistono due portali, di Enea e agenzia delle Entrate, che collaborano già oggi. Mentre per allargarsi tutta la materia del 110% servirebbe un lavoro trasversale a più amministrazioni. Che, al momento, non sembra avviato. Un'indicazione importante è arrivata sul fronte dei proprietari di interi edifici. Per loro non ci sono margini. «Il riferimento normativo al condominio - ha detto Ruffini - comporta che il superbonus spetti per gli interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio in condominio e che, invece, siano esclusi quelli realizzati su edifici composti da più unità immobiliari di un unico proprietario o di comproprietari». Nessun margine finché le norme saranno queste. Anche perché «le stime di copertura della misura hanno tenuto conto di questa lettura della norma».

In fine, c'è il tema dei loft: Ruffini ha confermato le regole per verificare l'esistenza dell'«accesso autonomo» anche se attraverso spazi o strade private.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I CONTENUTI PRINCIPALI

## 1. Loft, villette e condomini

Parecchio spazio è stato dedicato nell'audizione al problema degli immobili con impianti e accessi autonomi; le Entrate hanno precisato che le regole sono quelle già dettate sulla possibilità di accedere anche attraversando altre proprietà condominiali o private. Sulla possibilità di intervenire su parti comuni di edifici di proprietà unica, invece, la chiusura è stata totale, mentre viene affermata la possibilità di intestare la fattura dei lavori direttamente al condominio e non ai singoli condomini.

Sdoganato ufficialmente, infine il capotetto termico «interno» per le unità «funzionalmente indipendenti» e negli edifici dove non si riesce a installare quello esterno per ragioni di carattere edilizio

## 2. Credito, sconto e cessione

Confermate le regole sulla possibilità di cessione del credito e di effettuare lo sconto in fattura per le tipologie di lavori non appartenenti alla categoria del 110% iniziati nel 2020

## 3. Ravvedimento e violazioni

Nessuna apertura specifica sui temi del concorso nelle violazioni, sulla possibilità di ravvedimento operoso (che viene negata) e sul visto di conformità, per il quale è stato però annunciato l'arrivo di una circolare che dovrebbe chiarire i documenti necessari e la sequenza dei controlli. Nessuna modifica annunciata nell'audizione anche sulla disciplina dettata dal Dlgs 472/97 sul concorso nella violazione del contribuente da parte del fornitore

## 4. Abusi edilizi

Il richiamo espresso nel corso dell'audizione alle norme vigenti consente di fare riferimento, per gli immobili condominiali, alla regolarità edilizia delle parti comuni, ma si registra una chiusura totale sulla possibilità di una sanatoria rapida con procedura speciale

## 5. Cassa e competenza

Circa la possibilità di beneficiare del 110% in base a data di pagamento, l'Agenzia ricorda che per le persone fisiche vale il criterio di cassa (fa fede la data del bonifico parlante) mentre per le imprese (comprese quelle «minori» di cui all'articolo 66 del Tuir e le società il riferimento è al criterio di competenza, con imputazione al periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2020 o al 31 dicembre 2021

L'INIZIATIVA DEL SOLE

## L'assistente virtuale risponde sul 110%

L'assistente virtuale del Sole 24

Ore è pronto a rispondere ai quesiti dei lettori in materia di superbonus. È già online (<https://lab24.ilssole24ore.com/superbonus-110-domande-risposte>) l'innovativo strumento, sviluppato dalla redazione di Norme e Tributi e da Lab24, l'area visual digitale del Sole 24 Ore, che consente di maneggiare l'agevolazione del 110% attraverso domande e risposte, come se fosse una chat con uno dei nostri esperti.

Attraverso un breve percorso articolato per quesiti, sarà possibile verificare rapidamente i requisiti base che danno accesso all'agevolazione.



Vengono, così, messi sotto esame i paletti da rispettare per persona che vuole ottenere la detrazione, per l'immobile da saranno effettuati i lavori e per interventi da realizzare. Alla fine scoprirà se è possibile accedere al 110% e quali cifre possono essere portate in detrazione. Una vera preliminare, da fare prima di rivolgersi a un professionista avviarsi concretamente sulla strada del 110 per cento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA