

IL SUPERBONUS - 16

Gli adempimenti

Superbonus, il massimale si calcola su unità a inizio lavori

Luca De Stefani

Lo speciale Telefono dedicato al superbonus del 110% è stato l'occasione per ottenere una serie di importanti chiarimenti. In alcuni casi, però, le indicazioni arrivate necessitano di un ulteriore sforzo da parte degli operatori per trovare un'interpretazione in grado di superare alcuni ulteriori dubbi.

Ad esempio, secondo la risposta 6 del Mise (pubblicata su «Il Sole 24 Ore» del 28 ottobre), il limite di spesa applicabile per il superbonus in caso di demolizione e ricostruzione «va calcolato sul numero delle unità abitative post intervento». Questo, mentre l'Agenzia delle Entrate, nella risposta 8 («Il Sole 24 Ore» del 28 ottobre), ha sostenuto che «se si realizza un intervento di demolizione e di ricostruzione agevolabile sia ai fini dell'ecobonus che del sismabonus, per il calcolo del limite di spesa ammissibile al superbonus si considera il numero delle unità immobiliari esistenti prima dell'inizio dei lavori».

Tutte e due le risposte sono sintetiche e, pertanto, non applicabili con certezza ai diversi interventi agevolati. Da qui la necessità di un ulteriore passaggio interpretativo. Di conseguenza, è possibile consigliare di applicare ancora la consolidata regola di considerare il numero di unità immobiliari all'inizio dei lavori, per tutti i bonus edilizi, tranne che per il «sismabonus acquisti», per il quale vanno considerate le unità finali cedute, essendo impossibile, per il calcolo del bonus, considerare quelle iniziali (risposta a interpello 4/09/2019). Quest'ultima detrazione del 75-85%, infatti, spetta sul «prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96mila euro per ciascuna unità immobiliare».

Va anche ricordato che, per la detrazione Ipef del 50% sul recupero del patrimonio edilizio disciplinato all'articolo 16-bis del Tuir, nel caso di interventi che comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, per l'individuazione del limite di spesa dei 96mila euro per ogni «unità immobiliare», su cui cal-

colare il bonus, si considerano le unità immobiliari censite in catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori.

La risposta del 19 febbraio 2019, n. 62, ha chiarito che questa regola si applica anche per determinare il limite massimo dei 10mila euro per l'acquisto di mobili e dei grandi elettrodomestici (circolari 27 aprile 2018, n. 7/E, pagina 264), oltre che per la ripartizione delle spese condominiali, che vanno divise tra i condòmini sulla base dei millesimi delle singole unità immobiliari iniziali.

Queste regole sono applicabili anche per gli altri bonus edilizi, come il risparmio energetico «qualificato» (anche se al 110%, come confermato dalla risposta del 4 novembre 2020, n. 523) e il sismabonus (risposta del 7 agosto 2020, n. 256), tranne per il «sismabonus acquisti», per il quale si considerano le unità finali cedute (risposta 10 ottobre 2019, n. 409).

Questo principio delle unità immobiliari esistenti prima dell'unione, poi, vale anche nell'ipotesi in cui l'unità immobiliare su cui si effettuano i lavori non sia ad uso abitativo (risposta del 19 febbraio 2019, n. 62 e circolare 31 maggio 2019, n. 13), ma ad esempio sia un fienile o una stalla. Ad esempio, se alla fine dei lavori si effettua un'unione di due unità immobiliari in una, il limite di spesa è di 192mila euro (96mila euro per ciascuna unità iniziale).

Se, invece, alla fine dei lavori, da un'unica unità immobiliare residenziale si prevede di ottenerne due, previo frazionamento al catasto, è preferibile effettuare questa pratica di divisione prima dell'inizio dei lavori di recupero del patrimonio edilizio (cioè prima della Scia o della Cila), se possibile tecnicamente, al fine di beneficiare di un limite di spesa pari a 192mila euro (96mila euro per ciascuna unità).

Attenzione, però, che se si desidera beneficiare del superbonus del 110%, con il frazionamento preventivo in più unità immobiliari di un unico edificio, si può rischiare di ricadere nella fattispecie dell'unico proprietario di più unità di un unico edificio, vietata dalle Entrate nella circolare 8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 1.1 e nella risposta 10 settembre 2020, n. 329.



L'appuntamento. Proseguono gli approfondimenti che due volte alla settimana (il martedì e il venerdì) saranno dedicati ad analizzare casi concreti legati all'applicazione del nuovo superbonus



Il mercato

Online la piattaforma di Infocamere

Attivata «Sibonus» Obiettivo: garantire alle Pmi lo scambio sicuro dei crediti

Giuseppe Latour

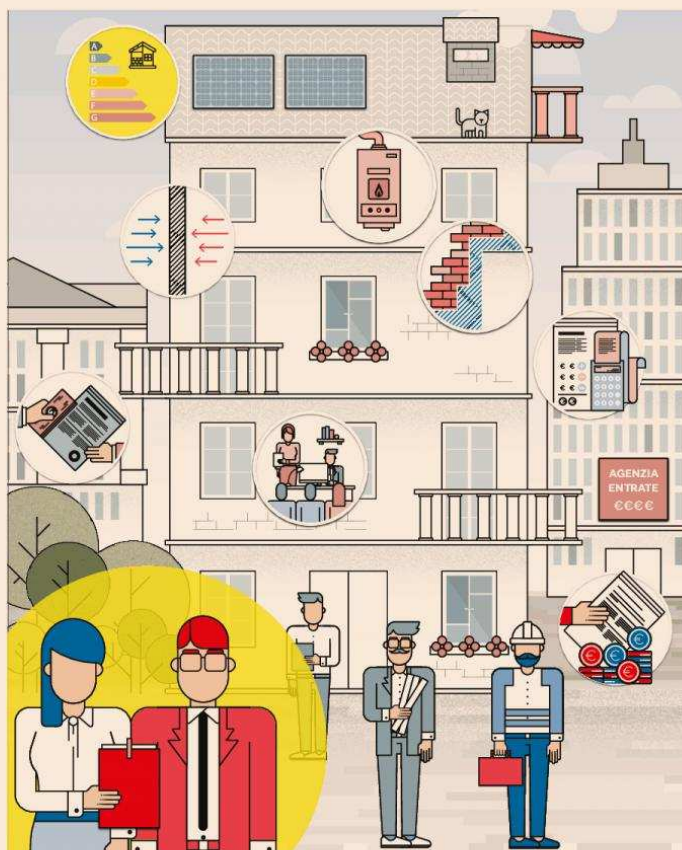
Il mercato dei servizi collegati al superbonus continua a muoversi, a supporto di imprese grandi e piccole. È, così, online da ieri la piattaforma con cui Infocamere, la società delle Camere di commercio per l'innovazione digitale, punta a rendere più facile e sicuro il trasferimento dei crediti fiscali.

Si chiama Sibonus (sibonus.infocamere.it) e consente alle Pmi e, più in generale, a tutti i titolari di crediti fiscali di cederli per ricavare liquidità immediata e, ai soggetti interessati al loro acquisto, di valutare

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Consigliato valutare il frazionamento al catasto in più unità prima dell'apertura del cantiere

È consigliato applicare la regola ormai consolidata che prevede di conteggiare il in fase di avvio degli interventi. Fa eccezione solo il sismabonus acquisti: si guar



IL MERCATO

Online la piattaforma di Infocamere

Attivata «Sibonus» Obiettivo: garantire alle Pmi lo scambio sicuro dei crediti

Giuseppe Latour

Il mercato dei servizi collegati al superbonus continua a muoversi, a supporto di imprese grandi e piccole. È, così, online da ieri la piattaforma con cui Infocamere, la società delle Camere di commercio per l'innovazione digitale, punta a rendere più facile e sicuro il trasferimento dei crediti fiscali.

Si chiama Sibonus (sibonus.infocamere.it) e consente alle Pmi e, più in generale, a tutti i titolari di crediti fiscali di cederli per ricavare liquidità immediata e, ai soggetti interessati al loro acquisto, di valutare

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Consigliato valutare il frazionamento al catasto in più unità prima dell'apertura del cantiere

È consigliato applicare la regola ormai consolidata che prevede di conteggiare il in fase di avvio degli interventi. Fa eccezione solo il sismabonus acquisti: si guar

le diverse opportunità e completare la transazione in modo sicuro, semplice e affidabile.

Spiega il presidente di Infocamere, Lorenzo Tagliavanti: «In uno scenario in cui hanno già iniziato a muoversi realtà di medio-grandi dimensioni, il nostro obiettivo, come società al servizio del sistema camerale, è di rendere più accessibile questo mercato alle piccole realtà imprenditoriali».

Partendo dalle nuove regole sulla cedibilità dei crediti fiscali, la piattaforma consente a chi abbia maturato un bonus di metterlo in vendita: sulla bacheca virtuale sarà possibile trovare il valore nominale del credito fiscale, il suo prezzo di vendita e il relativo rendimento. L'acquirente potrà vedere le offerte disponibili e acquistare il credito che gli interessa, garantendosi così un provento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La transazione, come detto, avverrà in modo sicuro, perché all'iniziativa lavora anche la controllata Iconto, in veste di istituto di pagamento per la gestione dei flussi finanziari. E, per completare il quadro, nell'operazione è coinvolta anche la società di consulenza e investimento Sinloc.

L'iniziativa prenderà l'avvio dal Nord-Est, in collaborazione con Unioncamere Veneto, in veste di promotrice delle opportunità offerte dalla piattaforma alle Pmi del suo territorio. «Con questo portale - conclude il presidente di Unioncamere Veneto, Mario Pozza - vogliamo «sburocrazzare» il superbonus 110% e creare così le condizioni per produrre uno stimolo significativo ai consumi delle famiglie e alle attività d'impresa».

© RIPRODUZIONE RISERVATA