

undefined

IL SUPERBONUS DEL 110% - 24 Adempimenti burocratici

Per stabilire la congruità del prezzo pagato il tecnico potrebbe basarsi sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle Entrate

Sismabonus acquisti, l'asseverazione va a chi compra

Luca De Stefani
Gian Paolo Tosoni

Le detrazioni Irpef e/o Ires del 75-85-110% si applicano anche alle spese sostenute dagli acquirenti delle case antisismiche (cosiddetto sismabonus acquisti), ma è dubbia la modalità per il rilascio dell'asseverazione.

Infatti, anche se gli interventi antisismici vengono effettuati dalle imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare su interi edifici, ubicati in zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3, mediante demolizione e ricostruzione degli stessi, il superbonus del 110% spetta solo agli acquirenti (persone fisiche, IACP, Onlus, ecc.), previo atto di acquisto, entro 18 mesi dalla conclusione dei lavori (articolo 16, comma 1-septies, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63) e, comunque, tra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2021 (risposte del 2 e 23 novembre 2020, nn. 515 e 558).

Asseverazione iniziale

Per poter classificare gli interventi tra quelli antisismici, agevolati fiscalmente, il progettista dell'intervento strutturale, incaricato dall'impresa, deve attestare la classe di rischio sismico del fabbricato oggetto dell'intervento e quella conseguibile a seguito dello stesso, utilizzando lo schema contenuto nell'allegato B al decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 28 febbraio 2017, n. 58 (recentemente modificato dal DM 6 agosto 2020, n. 329), allegando l'asseverazione preventiva alla Scia o alla richiesta di permesso di costruire, presentati allo sportello unico «temporaneamente e comunque prima dell'inizio dei lavori» (articolo 3, DM 58/2017, risposta 295/2020).

Asseverazione finale

Per poter beneficiare della detrazione diretta del 110% e per poter eventualmente effettuare la cessione del relativo credito o lo sconto fattura, l'efficacia degli stessi, al fine della riduzione del rischio sismico, deve essere asseverata, finiti i lavori, dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico. A questi fini, il ministero delle

Infrastrutture ha introdotto due specifici schemi allegati al decreto 329/2020, quello per l'«attestazione del direttore dei lavori» (allegato B/1) e quello per l'«attestazione del collaudatore statico» (B/2).

Qui, però, iniziano i problemi, in quanto nel sismabonus acquisti i lavori antisismici sono effettuati dall'impresa di costruzione o di ristrutturazione, la quale poi cede il fabbricato al privato ed è quest'ultimo che ha diritto alla detrazione del 110% fino a 96.000 euro di spesa. Pare ovvio che l'asseverazione debba essere rivolta all'acquirente dell'abitazione, in quanto è lui che beneficia della detrazione ovvero della cessione del credito o dello sconto in fattura. Infatti, nel modello di Comunicazione di queste due opzioni (provvedimento del 12 ottobre 2020), che deve essere inviato all'agenzia delle Entrate dall'intermediario che rilascia il visto, per conto dell'acquirente dell'abitazione, viene richiesta, nell'ultimo rigo del frontespizio, proprio l'indicazione dell'asseverazione del rischio sismico. Quindi, verosimilmente, quest'ultima è rivolta al beneficiario della detrazione del 110%, che deve comunicare il modello all'Agenzia.

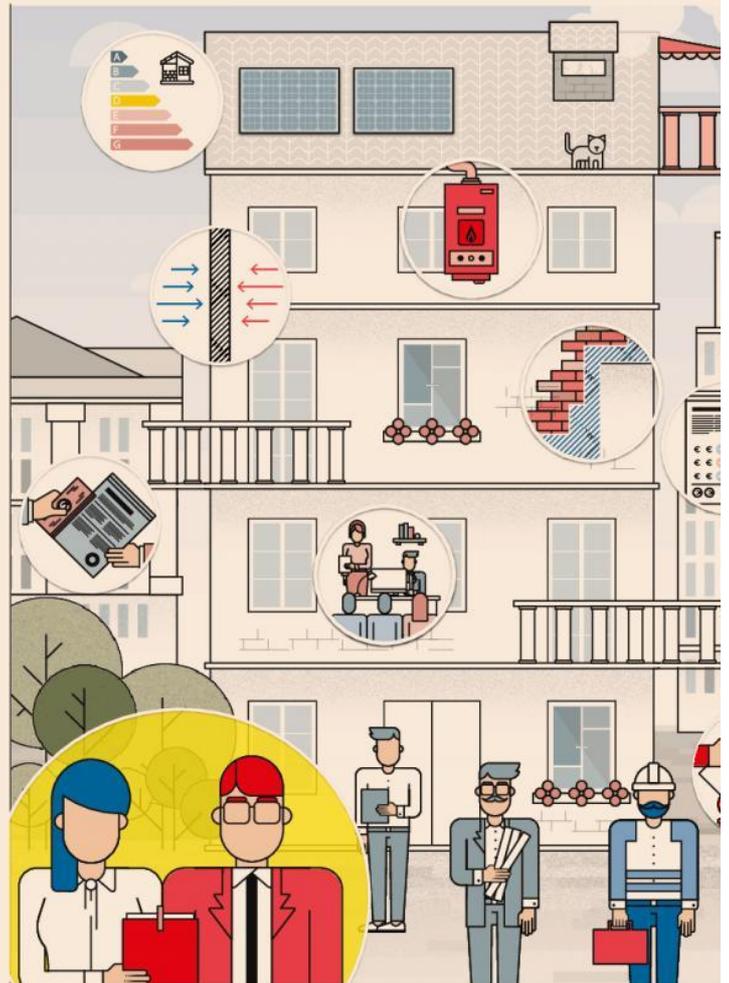
Costi e congruità

In secondo luogo, c'è il problema dei costi e della loro congruità, in quanto nell'«attestazione del direttore dei lavori» (allegato B/1) viene richiesto «l'ammontare dei lavori eseguiti in conformità al progetto per la riduzione del rischio sismico della costruzione», il quale deve essere congruo «per il risultato conseguito».

Sembra che si faccia riferimento al costo di costruzione in base al capitolato d'appalto, ma per il sismabonus acquisti questo importo non è rilevante, in quanto la detrazione è rapportata al prezzo pagato e risultante dal rogito. La differenza tra il prezzo pagato e i costi di costruzione rappresenta il legittimo margine dell'impresa e anche su questo importo l'acquirente dell'abitazione matura il diritto alla detrazione (fino a 96.000 euro). Per stabilire la congruità del prezzo pagato, poi, il tecnico potrebbe basarsi, per esempio, sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate.



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



PROFESSIONISTI

Controlli formali al visto sul 110

Giorgio Gavelli

Per il professionista abilitato o il Caf chiamato a rilasciare il visto di conformità ai fini del Superbonus 110%, le verifiche da effettuare si risolvono in un controllo formale di tipo documentale.

Il Documento Cndec/Fnc diffuso lo scorso 26 novembre, come aggiornamento del Documento datato 21 ottobre, non si occupa solo dei compensi spettanti al professionista (si veda "Il Sole 24 Ore" del 28 novembre), ma interviene su molti aspetti delicati della disciplina in questione. Tra questi, l'estensione dei controlli che spettano al professionista o al Caf a cui si rivolge il contribuente interessato a "monetizzare" la detrazione - solo quella del 110% - tramite le opzioni di sconto in fattura o cessione del credito.

Rispetto alla precedente versione, le check list precisano meglio i soggetti potenzialmente aventi diritto alla "superdetrazione", prevedendo, oltre al fa-

miliare convivente, anche il convivente di fatto e il componente dell'unione civile ai sensi della Legge "Cirinnà" n. 76/2016 (per tutti gli immobili - anche a disposizione - in cui si esplica la convivenza all'inizio dei lavori) ed il coniuge separato assegnatario dell'immobile di proprietà dell'altro coniuge.

Proprio con riferimento a questi soggetti alcuni problemi potrebbero presentarsi dalla precisazione dell'agenzia delle Entrate (ma non dal legislatore) secondo cui è necessario che il soggetto che fruisce del bonus - anche solo ai fini della cessione o dello sconto in fattura - sia titolare di un reddito "astrattamente" imponibile. Secondo l'Agenzia non è rilevante che il reddito, di fatto, concorra a formare l'imponibile, per esempio perché destinatario di una apposita detrazione (come accade con l'abitazione principale), oppure perché soggetto a tassazione separata o a imposta sostitutiva, o non vi sia debito d'imposta, in quanto l'imposta lor-

da è assorbita dalle c...
Sono stati ammessi il soggetto non residente con la Svizzera propria Italia (interpellati 486 e tributi in regime f... 432 e 543/2020); me hanno avuto il non re... ha solo l'uso - perloc... - dell'immobile (C... E/2020) e l'entelocal... stan. 397/2020). I sog... no la proprietà o un d... mobile sono quindi q... redditi, rischiano m... stare fuori dall'agev... potrebbero avere le d... tenere le spese (mag... redditi esenti o detent... due di redditi passat... che che rientri tra i so... che chi, per esempio, del 12,50% sull'unico... da interessi sui titoli

© RIPRODUZIONE RISERVATA