

undefined

Superbonus, detraibili anche i costi del «visto»

Le risposte degli esperti del Sole 24 Ore
Terza puntata delle risposte degli esperti del Sole 24 Ore ai quesiti inviati dai partecipanti a Telefisco

Bonus edilizi

14

Alberghi fuori dal 110%

È possibile utilizzare il superbonus 110% e il bonus facciate per gli alberghi?
La risposta è positiva solo per il bonus facciate, nel rispetto delle relative condizioni. Per il superbonus del 110%, invece, è necessario che la destinazione finale dell'unità immobiliare sia residenziale.

—Luca De Stefani

15

Comunicazione sconto in fattura

Una fattura è stata emessa nel 2020, ma il pagamento è avvenuto metà nel 2020 e metà nel 2021. Con riferimento alla compilazione del modello per comunicare l'esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura, vorrei sapere se nel quadro A, nella colonna «importo complessivo della spesa sostenuta», va indicato il totale fattura, e se nel quadro D, nella colonna «data di esercizio dell'opzione», va indicato l'anno del pagamento.
Nel quadro A, nella colonna «importo complessivo della spesa sostenuta», va indicato l'ammontare complessivo delle spese sostenute con riguardo alle diverse tipologie di intervento. Specificamente, vanno indi-

TELEFISCO 2021

Le domande dei lettori e le risposte degli esperti del Sole 24 Ore



Le puntate precedenti

Le prime due puntate delle risposte curate dagli esperti del Sole 24 Ore sono state pubblicate il 2 e il 3 febbraio.

Sul Sole 24 Ore del 27 e del 28 gennaio scorsi sono state invece pubblicate in anteprima alcune delle risposte dell'agenzia delle Entrate del ministero delle Entrate.

Riscossione ai quesiti dei lettori e degli esperti del Sole in occasione di Telefisco 2021; sul Sole 24 Ore del 30 gennaio sono state pubblicate le altre risposte dell'agenzia delle Entrate e quelle della Guardia di finanza; sul Sole 24 Ore del 1° febbraio, inoltre, sono state pubblicate le risposte del ministero dell'Economia e delle finanze

cate tutte le spese che afferiscono direttamente all'esecuzione dei lavori agevolati, comprese quelle sostenute anche prima dell'esercizio dei lavori (progettazioni/acquisto di materiali eccetera). Si ritiene poi che nel quadro D, nella colonna «data di esercizio dell'opzione», vada indicata la data di emissione della fattura con indicazione dello sconto applicato, a norma dell'articolo 121 del Dl 34/2020.

—Davide Cagnoni

16

Spese per il visto di conformità

Le spese sostenute per il visto di conformità rilasciato dal professionista in caso di cessione del credito rientrano fra quelle per cui si può beneficiare del bonus 110 per cento?

La risposta è affermativa. Ai fini dell'opzione per la cessione o lo sconto riferiti al superbonus, prevista dall'articolo 121 del decreto Rilancio (Dl 34/2020), è necessario chiedere il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione attestante la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta. Il visto di conformità è rilasciato, in base all'articolo 35 del Dlgs 241/1997, dai soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni (tra gli altri, dottori commercialisti e consulenti del lavoro) e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei Caf. Sono detraibili anche le spese sostenute per il rilascio del visto di conformità, nonché delle attestazioni e delle asseverazioni.

—Lorenzo Pegorin

17

Edifici plurifamiliari

In relazione al superbonus, vorrei sapere se è corretto dire che: nei mini condominio le unità immobiliari non sono funzionalmente indipendenti (con impianti centralizzati) e accesso comune si ha edificio plurifamiliare quando le unità immobiliari sono funzionalmente indipendenti (tre impianti su quattro, autonomi) ciascuna con accesso autonomo; in entrambi i casi, relativamente alle spese sulle parti comuni, si applica anche alle pertinenze.

Un condominio si definisce minimo se composto da due soli proprietari che di spongono della proprietà individuale degli appartamenti di cui è costituito il condominio e della proprietà comune su alcuni beni, quali l'accesso e/o gli impianti (articolo 1117 del Codice civile). Nella prassi viene definito condominio minimo anche l'edificio composto da un numero non superiore a otto condòmini (circolare 24/E/2020). Diversa è la situazione delle unità indipendenti situate all'interno di edifici plurifamiliari: in tal caso è richiesto che le stesse, ai fini del superbo-

nus, siano dotate di un «accesso autonomo dall'esterno» e siano anche «funzionalmente indipendenti» (articolo 119, comma 1-bis, del Dl 34/2020). Qualificare un'unità immobiliare come appartenente a un condominio (seppur minimo) oppure come indipendente e facente parte di un edificio plurifamiliare è importante ai fini dell'applicabilità del superbonus, in quanto sono previste conseguenze diverse, tra le quali il trattamento delle pertinenze ai fini del calcolo dei massimali di spesa: nel caso del condominio (anche minimo le pertinenze) rilevano, nelle unità indipendenti no. Ipotizzando, quindi, di voler realizzare l'isolamento termico dell'involucro dell'edificio in un condominio di due appartamenti e due pertinenze, il «moltiplicatore di spesa» sarà quello previsto per i condòmini da due a otto unità (40mila euro) e tale moltiplicatore terrà conto cumulativamente degli appartamenti e delle pertinenze (2+2), per cui il massimale di spesa sarà 160mila euro (40.000 x 4); diversamente, in caso di un'unità autonoma indipendente con una pertinenza, il relativo «moltiplicatore di spesa» sarà quello previsto per gli edifici unifamiliari e le unità indipendenti (50.000 euro) e non avranno rilevanza le pertinenze: il massimale complessivo dell'intervento sarà di soli 50mila euro.

—Elisa de Pizzol

18

Sismabonus in zone 1, 2 e 3

Per le spese relative a interventi antisismici la detrazione spetta per gli interventi su edifici ubicati in zone sismiche 1, 2 e 3 di cui all'ordinanza del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003. Molti comuni della Valle d'Aosta sono passati in zona sismica 3 a seguito della delibera della Giunta regionale valdostana n. 1603 del 4 ottobre 2013, che ha riclassificato il territorio secondo l'ordinanza citata. Si chiede se è possibile fruire del sismabonus al 110% per edifici in tali comuni.
Sono agevolati gli edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità 1, 2 e 3, individuate dalle varie delle regionali che si basano sulle ordinanze del presidente del Consiglio dei ministri 28 aprile 2006, n. 3519, e 20 marzo 2003 n. 3274.

—Luca De Stefani

19

Cessione nuda proprietà

Un contribuente ha in centro storico la proprietà di un palazzetto di sei unità abitative. In questa situazione sembra non poter accedere al 110 per cento. Se cedesse la nuda proprietà di un appartamento ai figli, con usufrutto per sé, e un altro appartamento ai figli, con usufrutto per una sorella, potrebbe acc-

dere al superbonus 110 per cento?

La risposta è affermativa. Come anticipato da letto-re, il superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a cinque o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in proprietà fra più soggetti (articolo 119, comma 9, lettera a, del Dl 34/2020). Ai fini dell'accesso al superbonus, quindi, l'edificio dovrà costituirsi in «condominio», quanto meno nella forma del cosiddetto condominio minimo, ovvero con almeno due proprietari distinti. Per raggiungere questo scopo sarà sufficiente cedere anche solo la nuda proprietà di un immobile.

—Elisa de Pizzol

20

Nuovo cambio serramenti

Si realizzano opere rientranti nel superbonus (cappotto termico - intervento trainante) e insieme si sostituiscono dei serramenti. Quest'ultimo può essere considerato intervento trainato anche se i serramenti erano già stati sostituiti quattro anni fa e per questo in intervento si stanno ancora recuperando in dichiarazione le rate del precedente bonus risparmio energetico?

La risposta è positiva. Come anche precisato dalla circolare 30/E/2020 (sebbene con riferimento alla realizzazione di un intervento di sostituzione della caldaia, ma la logica è la medesima) è possibile fruire del superbonus del 110% (nel rispetto delle condizioni normative previste) per la realizzazione di interventi a fronte dei quali si è, già in passato, beneficiato della detrazione. Pertanto, nel caso di specie, si può provvedere ad una nuova sostituzione dei serramenti anche se nei quattro anni precedenti si è già beneficiato della detrazione spettante per la realizzazione dell'intervento.

—Davide Cagnoni

21

Asseverazione solo per il 110%

Nel caso di cessione del credito o sconto in fattura, c'è sempre bisogno delle asseverazioni dei tecnici, indipendentemente dalla tipologia di bonus applicati, siano essi del 50, del 65 o del 110 per cento?

La risposta è negativa, nel senso che asseverazione e visto di conformità vanno apposti solo in caso di cessione del credito/sconto sul corrispettivo per il solo caso di 110 per cento. Per gli altri bonus non sono necessari né asseverazione né visto di conformità.

—Lorenzo Pegorin

3 - continua