

Documenti

9

Cosa conservare

Quali sono i documenti che i contribuenti devono conservare ai fini di eventuali controlli da parte dell'Agenzia sull'applicazione del Superbonus?

I documenti che il contribuente è tenuto a conservare ai fini della verifica dell'effettivo diritto al Superbonus, sono quelli previsti ai sensi dell'articolo 36-ter del DPR n. 600/1973 come, ad esempio, le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi e, limitatamente ai soggetti persone fisiche, la ricevuta del bonifico postale, attraverso il quale è stato effettuato il pagamento. In merito, occorre segnalare che i controlli ordinariamente previsti, nel caso del Superbonus, sono accompagnati anche da un sistema di controlli "ex ante" per ridurre utilizzi non corretti dell'agevolazione. In merito, il contribuente è tenuto ad acquisire: l'asserzione del rispetto dei requisiti tecnici degli interventi effettuati e della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati, in caso di fruizione diretta del Superbonus in dichiarazione nonché di opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente al predetto Superbonus; - il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei

presupposti che danno diritto al Superbonus ai soli fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto

Tempi e condominio

10

L'intervento ripetuto

Se un contribuente ha usufruito della detrazione per il medesimo intervento, e non è ancora terminato il periodo delle rate, è possibile accedere al Superbonus?

Nella circolare 30/E del 2020 (cfr. quesito 4.5.3) è stato precisato che, in assenza di specifiche preclusioni, è possibile fruire del Superbonus, nel rispetto di ogni limite e condizione previsto dalla normativa di riferimento, anche nel caso di un intervento di sostituzione di una caldaia oggetto, in precedenza, dell'ecobonus. Resta fermo l'eventuale accertamento, in concreto, di un utilizzo distorto della agevolazione in esame. Pertanto, è possibile fruire del Superbonus anche nell'ipotesi prospettata di sostituzione di infissi già oggetto di ecobonus, con altri più performanti. Resta inteso che, l'intervento rientra tra quelli "trainati" di cui al comma 2 dell'articolo 119 del DL Rilancio e, pertanto, il Superbonus si applica a condizione che l'intervento sia realizzato congiuntamente ad un intervento "trainante" di efficienza energetica (isolamento termico dell'edificio, sostituzione dell'impianto di riscaldamento) e sempreché i predetti interventi

assicurino, nel loro complesso, il miglioramento di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe più alta e a condizione che gli interventi siano conclusi (circ. n. 24/E/2020, par.2.2).

11

Accorpamento ex-post

Nel caso in cui si sia usufruito del Superbonus per un immobile residenziale composto da due unità e a distanza di un anno dalla fine dei lavori agevolati si provvede a unire le due unità facendone diventare una sola, si perdono i benefici usufruiti?

Nella circolare n. 30/E del 2020 (quesito 4.4.6) è stato chiarito che «con riferimento alle detrazioni spettanti per le spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio e per interventi finalizzati al risparmio energetico, è stato precisato che nel caso in cui i predetti interventi 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, vanno considerate le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edili e non quelle risultanti alla fine dei lavori. (...) Il medesimo criterio va applicato anche ai fini del Superbonus». Pertanto, nel caso prospettato, ai fini dell'applicazione del Superbonus occorre fare riferimento alle due unità immobiliari esistenti all'inizio dei lavori a nulla rilevando, ai fini dell'applicazione del beneficio fiscale, che successivamente al termine dei lavori agevolati tali

unità siano accorpate.

12

Modifiche ante lavori

Se il proprietario di un immobile non dispone dei requisiti previsti dal Superbonus è possibile apportare modifiche per superare tali limitazioni prima dell'inizio dei lavori, come, ad esempio frazionare in più unità distinte l'edificio di un unico proprietario?

Come illustrato in precedenza, la circolare n. 30/E del 2020 (cfr. quesito 4.4.6) ha chiarito che, per l'individuazione del limite di spesa, anche ai fini del Superbonus si applica il criterio previsto per le detrazioni spettanti per le spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio e per interventi finalizzati al risparmio energetico, nel caso in cui i predetti interventi comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, ovvero che rilevano «le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edili e non quelle risultanti alla fine dei lavori». Pertanto, ai fini anche dell'applicazione del Superbonus occorre fare riferimento al numero degli immobili esistenti all'inizio dei lavori. In assenza di una espressa previsione normativa al riguardo, pertanto, si ritiene che l'unico proprietario di un edificio possa frazionarlo prima dell'inizio dei lavori, in più unità immobiliari distintamente accatastate.

13

Massimale e posto auto

Se in un edificio esiste una pertinenza accatastata a parte quale un posto auto (non un box) nel garage al piano interrato, questo genera un limite autonomo di spesa nei massimali? Esempio: in un condominio costituito da 3 appartamenti e 3 posti auto posizionati nel seminterrato il limite di spesa per il capotetto termico è 6 X40.000 euro?

Nella circolare n. 30/E del 2020 (cfr. quesito 4.4.4) è stato precisato che «conformemente a quanto previsto per l'ecobonus e per il sismabonus spettante per interventi realizzati sulle parti comuni, anche ai fini dell'applicazione del Superbonus, nel caso in cui l'ammontare massimo di spesa agevolabile sia determinato in base al numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio oggetto di interventi, il calcolo vada effettuato tenendo conto anche delle pertinenze. In sostanza, in un edificio in condominio con 4 unità abitative e 4 pertinenze, il calcolo della spesa massima ammissibile è fatto moltiplicando per 8 (...) Ai fini della determinazione del limite in questione, non devono essere considerate le pertinenze collocate in un edificio diverso da quello oggetto degli interventi». Pertanto, se il posto auto è posizionato nel garage al piano interrato dell'edificio oggetto dell'intervento agevolabile, è pertinenza di una abitazione ed è accatastato autonomamente, il limite di spesa va calcolato tenendo conto anche di tale pertinenza. Nell'esempio riportato, dunque, il limite di spesa sarà pari a 240 mila euro in quanto si terrà conto anche delle 3 pertinenze.

14

Maggioranza per l'ok

Per chi vive in condominio è possibile usufruire del Superbonus. Cosa accade se alcuni condomini non sono d'accordo?

Il Superbonus è un'importante agevolazione per i cittadini. Per cui non parlerei di "rischi" per i contribuenti ma di vantaggi che possono derivare dall'utilizzare questo "significativo" contributo per migliorare i livelli di efficienza energetica della propria abitazione e di resistenza agli eventi sismici. Per gli edifici in condominio, il legislatore (comma 9-bis dell'articolo 119 del decreto Rilancio), al fine di semplificare l'avvio dei lavori ammette che le deliberazioni dell'assemblea del condominio siano adottate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno un terzo del valore dell'edificio. Inoltre, con le medesime regole l'assemblea può deliberare l'imputazione a uno o più condomini l'intera spesa riferita all'intervento deliberato, a condizione ovviamente che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole. Pertanto, il condomino o i condomini che abbiano particolare interesse alla realizzazione di determinati interventi condominiali possono manifestare in sede assembleare l'intenzione di accollarsi l'intera spesa riferita a tale intervento, avendo certezza di poter fruire anche delle agevolazioni fiscali. In tale ipotesi, ne risponderà eventualmente in caso di non corretta fruizione del Superbonus esclusivamente il condomino che ne ha fruito.