

Le risposte dell'agenzia delle Entrate

Concludiamo la pubblicazione delle risposte fornite nel corso di Telefono dall'agenzia delle Entrate ai quesiti formulati dagli esperti del Sole 24 Ore. Sul giornale di ieri è stata pubblicata la prima puntata.

Regole generali

2

Contributo da sottrarre

Come previsto dal comma 1-ter dell'articolo 119 del D.L. n. 34 del 2020, nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici, il Superbonus spetta «per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione».

Significa che l'incentivo del 110% deve essere calcolato sulla spesa al netto del contributo (ad esempio: spesa = 50.000; contributo = 10.000; Superbonus = 50.000 - 10.000 = 40.000 * 110% = 44.000) oppure significa che si deve calcolare la detrazione sulla spesa totale e poi sottrarre l'ammontare del contributo (ad esempio: spesa = 50.000; contributo = 10.000; Superbonus = 50.000 * 110% = 55.000 - 10.000 = 45.000). La risoluzione n. 28/E del 23 aprile 2021 ha chiarito che con riferimento al Superbonus (in conformità con la precedente prassi in materia di sismabonus) eventuali contributi ricevuti dal contribuente devono essere sottratti dall'ammontare su cui applicare la detrazione.

Pertanto, nell'esempio prospettato, dalla spesa di 50.000 euro deve essere scorporato il contributo di 10.000 euro e l'incentivo

del 110% deve essere calcolato sulla spesa al netto del contributo. Rimane fermo che, ai fini della detrazione, si deve sempre tenere conto dei massimali di spesa ammessi alla detrazione (anche a tali fini la spesa sostenuta va assunta al netto di eventuali contributi).

Riqualficazione

3

Due salti di classe

In caso di interventi di riqualficazione energetica agevolabili con il Superbonus, laddove sull'immobile oggetto di intervento siano apposti vincoli che impediscano l'esecuzione di interventi «trainanti», è legittimo ammettere l'agevolazione per i soli lavori «trainanti», con miglioramento di una classe energetica, sia che si intervenga sull'intero edificio che su una sua singola unità immobiliare?

Il comma 2 dell'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 stabilisce che qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio o gli interventi «trainanti» di efficientamento energetico siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, il Superbonus si applica alle spese sostenute per gli interventi «trainanti» di efficientamento energetico indicati nel medesimo comma 2, a condizione che tali interventi assicurino il miglioramento di

almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari oggetto di intervento oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta. In sostanza, come chiarito nelle circolari n. 24/E del 2020 e n. 30/E del 2020, se per effetto dei vincoli ai quali l'edificio è sottoposto o dei regolamenti edilizi, urbanistici o ambientali, non è possibile effettuare interventi di isolamento termico, il Superbonus si applica, comunque, alle spese sostenute per gli interventi «trainanti», quali, ad esempio, la sostituzione degli infissi o la realizzazione del capotto interno nelle singole unità immobiliari, a condizione che tali interventi assicurino il miglioramento di due classi energetiche oppure, ove non possibile, in quanto l'immobile è già nella penultima classe, il conseguimento della classe energetica più alta, dimostrato dall'Attestato di prestazione energetica (A.P.E.), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, ante e post intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

Super sismabonus

4

Lo sconto in fattura

L'agenzia delle Entrate nelle risposte n. 5/2020 e n. 70/2021, ha espressamente ammesso la possibilità di fruire della detrazione cosiddetta Sismabonus

acquisti prevista dall'articolo 16, comma 1-septies, del decreto legge n. 63 del 2013, convertito dalla legge n. 90 del 2013, anche nella misura potenziata al 110 per cento, in relazione agli acconti versati in sede di preliminare, purché questo sia registrato entro il termine di presentazione della dichiarazione nella quale si fruisce della detrazione e siano ultimati i lavori di demolizione e ricostruzione in chiave antisismica del fabbricato.

In tal caso, è possibile, con riferimento agli acconti, poter accedere al beneficio sotto forma di cessione del corrispondente credito d'imposta o di sconto in fattura?

La detrazione prevista dall'articolo 16, comma 1-septies, del decreto legge n. 63 del 2013, convertito dalla legge n. 90 del 2013 (cosiddetto bonus acquisto case antisismiche) può essere fruita anche con riferimento ad eventuali importi versati in acconto, a condizione che il preliminare di vendita dell'immobile sia registrato entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si intende fruire della detrazione e che, nel medesimo periodo di imposta, si realizzi anche il presupposto costituito dall'ultimazione dei lavori riguardanti l'intero fabbricato.

Come precisato nella citata circolare n. 30/E del 2020 (cfr. risposta 4.5.9), affinché gli acquirenti delle unità immobiliari possano beneficiare dell'agevolazione per l'acquisto di case antisismiche, è necessario che i requisiti sussistano nel periodo di vigenza della norma che attualmente si applica alle spese sostenute entro il 31 dicembre 2021 mentre, per i soggetti ammessi a fruire del Superbonus ai sensi dell'articolo 119,

comma 4, del decreto Rilancio, la detrazione è elevata al 110% delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022.

Conseguentemente, è necessario che l'atto di acquisto relativo agli immobili oggetto degli interventi antisismici sia stipulato entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori e sia comunque stipulato entro i termini di vigenza dell'agevolazione, vale a dire entro il 31 dicembre 2021 ovvero entro il 30 giugno 2022 (per i soli soggetti ammessi a beneficiare del Superbonus).

In altri termini gli acquirenti delle case antisismiche possono fruire del Superbonus per gli acconti pagati dal 1° luglio 2020 (in quanto l'agevolazione a tale data è vigente), in applicazione del principio di cassa, a condizione tuttavia che il preliminare di acquisto sia registrato e che il rogito sia stipulato entro il termine di vigenza dell'agevolazione.

Ai sensi dell'articolo 121, comma 2, lettera c) del decreto Rilancio, i soggetti che sostengono negli anni 2020, 2021 e 2022, le spese per l'acquisto di case antisismiche di cui al citato articolo 16, comma 1-septies, possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante in sede di dichiarazione dei redditi relativa all'anno di riferimento delle spese, per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto (cosiddetto "sconto in fattura") o per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione, ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari con facoltà di successiva cessione.

Ne consegue che tale disposizione risulta applicabile anche agli eventuali importi versati in acconto.

Super ecobonus

5

Due unità agevolate

Relativamente al numero massimo di due unità immobiliari agevolate con il super ecobonus, se un contribuente ha effettuato nel 2021 lavori trainanti e/o trainati su tre distinte abitazioni, effettuando separati bonifici «parlanti», è libero nello scegliere le due abitazioni, per le quali beneficiare della relativa detrazione?

Ai sensi dell'articolo 119, comma 10, del D.L. 34/2020 alle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni il Superbonus si applica limitatamente agli interventi di efficienza energetica realizzati su un numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio. Ne consegue che nel caso in cui il contribuente abbia effettuato nel 2021 interventi di efficientamento energetico su tre distinte unità immobiliari effettuando gli appositi bonifici dedicati in maniera distinta per ciascuna unità, potrà accedere al Superbonus soltanto in relazione alle spese sostenute per due di esse, quali interventi trainati. In merito alla scelta delle unità sulle quali applicare il beneficio la stessa deve essere indicata nella dichiarazione dei redditi ed il contribuente dovrà porre in essere tutti gli adempimenti connessi ivi in dusa la relativa comunicazione ad Enea.

— Continua a pagina 25