

14

Rilevanza della riserva rivalutazione iscritta ai sensi del Dl 104/2020

La risposta a interpello n. 889/2021 ha chiarito che le riserve di rivalutazione, originariamente escluse dalla base Ace, entrano a formare gli incrementi rilevanti per l'agevolazione di cui al Dl 201/2011 (se formate dopo l'esercizio 2010), quando i maggiori valori iscritti sui beni vengono "realizzati" con la cessione oppure mediante lo stanziamento delle quote di ammortamento nel conto economico. Si chiede se la riserva di rivalutazione iscritta nel bilancio al 31 dicembre 2020 ai sensi del Dl 104/2020 costituisca incremento rilevante ai fini della Super Ace di cui all'articolo 19 del Dl 73/2021, per la quota realizzata (mediante ammortamento o a seguito di cessione del bene) nell'esercizio 2021. La circolare 14/E/2017 (paragrafo 6) aveva al riguardo affermato che la rilevanza dell'incremento patrimoniale generato dalla rivalutazione si ha dalla data dell'assemblea che approva il bilancio.

Si conferma che la riserva di rivalutazione iscritta nel bilancio chiuso al 31/12/2020, ai sensi del Dl 104/2020, concorre alla formazione della base Ace man mano che la stessa viene a liberarsi per effetto del realizzo dei maggiori valori iscritti in bilancio. Pertanto detta riserva costituisce un incremento rilevante ai fini della Super Ace di cui all'articolo 19, Dl 73/2021, per la quota "realizzata" (mediante ammortamento o a seguito di cessione del bene) nell'esercizio 2021.

Il bonus facciate non termico richiede sempre il visto

Bonus edilizi

15

Bonus facciate non termico con visto di conformità

In caso di bonus facciate "non termico" realizzato in edilizia libera ai sensi dell'articolo 6 del Dpr 380/2021 si conferma che la cessione del credito o lo sconto in fattura non necessitano, a tutt'oggi, del visto di conformità e dell'asseverazione di congruità dei prezzi? In sostanza, la deroga di cui all'ultimo periodo della lettera b) del comma 1-ter dell'articolo 121 del Dl 34/2021 — inserita dalla Legge di bilancio 2022 — riguarda solo l'importo dei lavori o anche il fatto che l'intervento avvenga in edilizia libera?

L'articolo 1, comma 29, lettera b), della legge 30 dicembre 2021, numero 234 (legge di bilancio 2022), ha inserito, a decorrere dal 1° gennaio 2022, nell'articolo 121 del Dl 34/2020, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, il comma 1-ter, il quale alla lettera b) stabilisce che l'obbligo del visto di conformità e dell'attestazione della congruità previsto per la cessione del credito o lo sconto in fattura, con riferimento alle spese sostenute per i bonus diversi dal superbonus, non si applica alle opere già classificate come attività di edilizia libera ai sensi della normativa di settore e agli interventi di importo complessivo non superiore a 10.000 euro; tuttavia, è «fatta eccezione per gli interventi di cui all'articolo 1, comma 219, della legge 27 dicembre 2019, n. 160», vale a dire per il bonus facciate non termico.

In conformità a quanto disposto dal citato comma 1-ter, per il bonus facciate di cui all'articolo 1, com-

ma 219, della legge 27 dicembre 2019, numero 160, è sempre previsto l'obbligo dell'attestazione della congruità dei prezzi e del visto di conformità in caso di cessione del credito o di sconto in fattura, a nulla rilevando se si tratti di un intervento di edilizia libera o di un intervento di importo complessivo non superiore a 10.000 euro.

16

Manutenzione straordinaria, così l'ok alla cessione per tutte le spese

Nel caso in cui si effettui un intervento di manutenzione straordinaria ex articolo 16-bis, lettera b) Tuir, con relativa presentazione di Cila allo sportello comunale competente, è possibile cedere la totalità delle spese sostenute e agevolate al 50%, ivi comprese quelle relative a interventi che, se singolarmente considerati, rientrerebbero tra quelli riportati ad altre lettere del medesimo comma per le quali non è consentita l'opzione ex articolo 121, Dl 34/2020 (esempio installazione di un impianto di condizionamento a pompa di calore, rientrante tra gli interventi di ristrutturazione finalizzati al risparmio energetico ex articolo 16-bis, lettera h, Tuir, non ricompresi tra quelli cedibili/scontabili, ma eseguiti nell'ambito di un più complesso intervento di manutenzione straordinaria)?

Ai sensi del comma 2 del citato articolo 121 l'opzione può essere esercitata, tra l'altro, anche per le spese sostenute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b) del Tuir. Si tratta, in particolare, degli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari nonché dei precedenti interventi e di quelli di manutenzione ordinaria effettuati sulle parti comuni degli edifici indicati che, attualmente, danno diritto ad una detrazione pari al 50% delle spese sostenute entro il limite massimo di spesa di 96.000 euro.

Con vari documenti di prassi è stato sempre affermato che tale detrazione spetta anche per gli interventi "di completamento" dell'intervento principale — che, autonomamente considerati non rientrerebbero, invece, tra quelli agevolabili. Nel caso di specie, comunque, si nutrono perplessità nel considerare l'installazione di un impianto di condizionamento a pompa di calore quale intervento di completamento «nell'ambito di un più complesso intervento di manutenzione straordinaria». Va, tuttavia, rilevato che per gli interventi che utilizzano fonti rinnovabili di energia quale, tra gli altri, l'installazione o l'integrazione di un impianto di climatizzazione invernale e estiva a pompa di calore, visto che l'articolo 123, comma 1, del Dpr 380 del 2001 (Testo unico dell'edilizia) stabilisce che «Gli interventi di utilizzo delle fonti di energia di cui all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, numero 10, in edifici ed impianti industriali non sono soggetti ad autorizzazione specifica e sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a) [recte: lettera b)]» (circolare 7/E del 2021).

Pertanto, con riferimento a tali interventi, è possibile optare, in alternativa alla fruizione diretta della detrazione del 50% delle spese sostenute, per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione stessa.

17

Calcolo del 30% di lavori effettuati, si considerano quelli complessivi

Si chiede conferma che per il calcolo del 30% dei lavori complessivi, soglie che permette alla persona fisica di sostenere spese detraibili al 110% nelle unità unifamiliari ai sensi dell'articolo 119 Dl 34/2020, tale percentuale vada «commisurata all'intervento complessivamente considerato» (risposta ad interpello 791/2021) comprendendo, quindi, non solo tutti gli interventi programmati al 110%, ma anche quelli a diverse percentuali di detrazione (esempio spese di ristrutturazione detraibili al 50%). Vanno comprese anche le spese per interventi non agevolati?

La risposta ad interpello 791/2021 citata nel quesito si riferisce all'applicazione del comma 8-bis dell'articolo 119 del decreto Rilancio, nella formulazione vigente al 31 dicembre 2021, riferito all'ampliamento temporale dell'agevolazio-

ne in taluni casi specifici.

In particolare, la disposizione pro tempore vigente stabiliva che le persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa o di arti e professioni, potevano fruire del superbonus con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.

Ciò a condizione che al 30 giugno di tale anno fossero stati effettuati almeno il 60% dei lavori dell'intervento complessivo.

In tale contesto è stato, pertanto, precisato che, stante la formulazione della norma, la predetta percentuale andava commisurata all'intervento complessivamente considerato e non solo ai lavori ammessi al superbonus.

Tale criterio si ritiene valido anche con riferimento alle nuove disposizioni contenute nel citato comma 8-bis dell'articolo 119 del decreto Rilancio, come sostituito dalla legge di bilancio 2021.

18

Limite a 96mila euro per abbattere le barriere architettoniche col 110%

Il limite di spesa per il super ecobonus del 110% applicabile agli interventi indicati nell'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del Tuir, cioè quelli «finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche», è di 96.000 euro? In caso affermativo, si tratta di un nuovo plafond di spesa rispetto a quello per il bonus casa dell'articolo 16-bis del Tuir?

Ai sensi del comma 2 dell'articolo 119 del decreto Rilancio, tra gli interventi "trainati" da quelli di efficienza energetica di cui al comma 1 rientrano anche quelli finalizzati «alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n.104», indicati nell'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del Tuir.

Successivamente, il decreto legge 77 del 2021 ha inserito una analoga disposizione anche nel comma 4 del medesimo articolo 119 stabilendo che i predetti interventi sono ammessi al superbonus anche nell'ipotesi in cui siano effettuati congiuntamente agli interventi antisismici di cui al medesimo comma 4. La disposizione si applica alle spese sostenute a partire dal 1° giugno 2021, data di entrata in vigore del citato decreto legge 77 del 2021.

Con riferimento al limite massimo di spesa ammesso al superbonus, si ricorda che, ai sensi dell'articolo 16, comma 1, del citato Dl 63/2013, per gli interventi di cui all'articolo 16-bis del Tuir è previsto che la detrazione si applichi nel limite di spesa di 96.000 euro riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente.

Nel caso di interventi sulle parti comuni dell'edificio, le relative spese, essendo oggetto di un'autonoma previsione agevolativa, devono essere considerate, dal condomino o dall'unico proprietario dell'intero edificio (fino a 4), in modo autonomo ai fini dell'individuazione del limite di spesa ammesso alla detrazione.

Pertanto, nel caso in cui vengano effettuati sia interventi sulle parti comuni dell'edificio che sulla singola unità immobiliare all'interno di tale edificio, il superbonus spetta nei limiti di spesa sopra riportati, applicabili disgiuntamente per ciascun intervento.

In sostanza, qualora sia installato nel condominio un ascensore e un condomino effettui interventi di eliminazione delle barriere architettoniche nel suo appartamento, potrà fruire del superbonus per l'intervento sulla propria abitazione nel limite di spesa di 96.000 euro e per l'intervento sulle parti comuni del condominio per la quota a lui imputata nell'ulteriore limite di 96.000 euro.

Nel caso di titolarità di più appartamenti, il limite massimo di spesa relativo ai lavori sulle parti comuni va considerato autonomamente per ciascuna abitazione e, in caso di più contitolari dell'unità abitativa, deve essere suddiviso tra gli stessi.

Nel predetto limite occorre tener conto anche delle eventuali ulteriori spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio, ivi inclusi gli interventi antisismici, di cui all'articolo 16 del Dl 63/2013, realizzati sul medesimo immobile anche in anni precedenti.

In tal caso, si ha diritto all'agevolazione solo se la spesa per la quale si è già fruito della relativa detrazione nell'anno di sostenimento non ha superato il predetto limite complessivo.

Tale vincolo non opera in caso di interventi autonomi, ossia non di mera prosecuzione, fermo

restando che, per gli interventi autonomi effettuati nel medesimo anno sullo stesso immobile, deve essere comunque rispettato il limite annuale di spesa ammissibile.

L'intervento per essere considerato autonomamente detraibile, rispetto a quelli eseguiti in anni precedenti sulla medesima unità immobiliare, deve essere anche autonomamente certificato dalla documentazione richiesta dalla normativa edilizia vigente (da ultimo, circolare 7/E del 2021).

In applicazione dei criteri sopra illustrati, qualora l'intervento di abbattimento delle barriere architettoniche sia "trainato":

- da un intervento "trainante" finalizzato all'efficientamento energetico, sono ammesse al superbonus le spese nel limite di 96.000 euro come sopra precisato. Il predetto limite di spesa si somma a quello previsto per ciascuno degli interventi "trainanti" di cui al comma 1 dell'articolo 119;

- da un intervento "trainante" antisismico, il limite di 96.000 euro va complessivamente considerato tenendo conto anche delle spese sostenute per tale intervento antisismico.

Anche per tali interventi, in alternativa alla fruizione diretta del superbonus, può essere esercitata l'opzione di cui all'articolo 121 del decreto Rilancio per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dai fornitori (cosiddetto sconto in fattura), o per la cessione del credito corrispondente alla predetta detrazione.

19

Lo sconto in fattura per l'acquisto del box è estendibile agli acconti

Lo sconto in fattura per acquisto del box pertinenziale, reso possibile per i rogiti dal 1° gennaio 2022 dalla legge di Bilancio (16 bis, comma 1, lettera Dpr 917/1986) vale anche per i versamenti degli acconti?

Si condivide la soluzione, se gli acconti sono stati versati a decorrere dal 1° gennaio 2022.

Barriere architettoniche e 110%: due i limiti di spesa

Visti e asseverazioni

20

Niente visto di conformità se si modifica il 730 precompilato

Se un contribuente detrae il superbonus del 110% nel 730 precompilato e modifica i dati in esso contenuti relativi al superbonus o ad altri quadri, può inviare direttamente il 730 o deve avvalersi di un Caf o un professionista abilitato, ai fini dell'opposizione del consueto visto di conformità, assorbente di quello specifico per i documenti del superbonus?

L'obbligo del visto di conformità per fruire della detrazione d'imposta relativa alle spese per interventi rientranti nel superbonus è escluso nell'ipotesi in cui la dichiarazione sia presentata direttamente dal contribuente, attraverso l'utilizzo della dichiarazione precompilata predisposta dall'agenzia delle Entrate (modello 730 o modello Redditi), ovvero tramite il sostituto d'imposta che presta l'assistenza fiscale (modello 730).

Pertanto, nel caso in cui il contribuente modifichi i dati relativi alle spese ammesse al superbonus proposti nella dichiarazione dei redditi precompilata e presenti direttamente la dichiarazione non dovrà richiedere il visto di conformità.