

12

SPECIALE BONUS CASA

Dal 110% alle facciate tutti gli sconti fiscali in 60 nuovi casi risolti

Un numero speciale dell'Esperto risponde interamente dedicato ai quesiti sulle agevolazioni per i lavori in casa

I temi

CONDOMINIO / 1
Quali maggioranze sono necessarie

CONDOMINIO / 2
Le spese per isolare i solai controterra

OPZIONI
La cessione del credito e lo sconto in fattura

LIMITI
I massimali per le detrazioni

CHI CERTIFICA E QUANDO
Le asseverazioni richieste caso per caso

SUPERBONUS / 1
Dal cappotto termico al fotovoltaico

SUPERBONUS / 2
Entrano nel computo anche gli oneri urbanistici

BONUS FACCIATE
Così le regole nella società di persone

GLI ALTRI INCENTIVI
Ecobonus sul vano scale solo se è riscaldato

GIARDINI
Il bonus verde non segue le ristrutturazioni

PROFESSIONISTI / 1
Parcelle, utile distinguere tra i benefici da applicare

PROFESSIONISTI / 2
Scontabile in fattura la parcella del commercialista

GLI AUTORI:
Alfredo Calvano
Attilio Calvano
Alessandro Borgoglio
Nicola Forte
Silvio Rivetti
Marco Zandonà

Per inviare le domande a gli esperti del Sole24Ore compilare il modulo disponibile sul sito, dove sono disponibili tutti gli approfondimenti.

**IN DIRETTA
CON L'ESPERTO**
[ilssole24ore.com/
espertorisponde](http://ilssole24ore.com/espertorisponde)

Cessione del credito: comunicazione 2020 entro il 31 marzo

OPERAZIONE 110%. Il termine fissato per l'invio telematico è categorico
Tutte le istruzioni e le informazioni da inserire nella documentazione

Speciale Bonus casa

Alessandro Borgoglio

Quella del 31 marzo prossimo è una scadenza importante, essendo il termine ultimo per comunicare l'avvenuta cessione del credito d'imposta corrispondente alla detrazione del 110% relativamente alle spese sostenute nel 2020, opzione di utilizzo del Superbonus che pare essere la più gettonata, stante anche il moltiplicarsi delle proposte commerciali delle banche per acquisire i crediti.

In base al punto 4.1 del Provvedimento 283847/2020, infatti, la comunicazione per l'esercizio dell'opzione per la cessione del credito o lo sconto in fattura ex articolo 121 del Dl 34/2020 «deve essere inviata entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione»; tuttavia, per quest'anno, con il Provvedimento 2021/51374 le Entrate hanno prorogato il termine di scadenza per la trasmissione della comunicazione dal 15 al 31 marzo 2021. L'invio del documento deve essere effettuato esclusivamente per via telematica, tramite i canali Fisconline o Entratel, ma, di fatto, non potrà mai provvedervi il beneficiario diretto del Superbonus: nel caso di spese condominiali, infatti, la trasmissione deve essere fatta da chi appone il visto di conformità o dall'amministratore o un suo intermediario abilitato, mentre nel caso di spese sulle singole unità immobiliari l'invio deve essere eseguito direttamente dal solo soggetto che appone il visto di conformità (punto 4.2 e seguenti del Provvedimento 283847/2020).

Quella del 31 marzo è una deadline imperativa, purtroppo non flessibile e ciò assume particolare rilievo per chi non ha programmato con attenzione la progressione dei lavori - soprattutto quelli più articolati - e i relativi pagamenti: come già accennato, infatti,

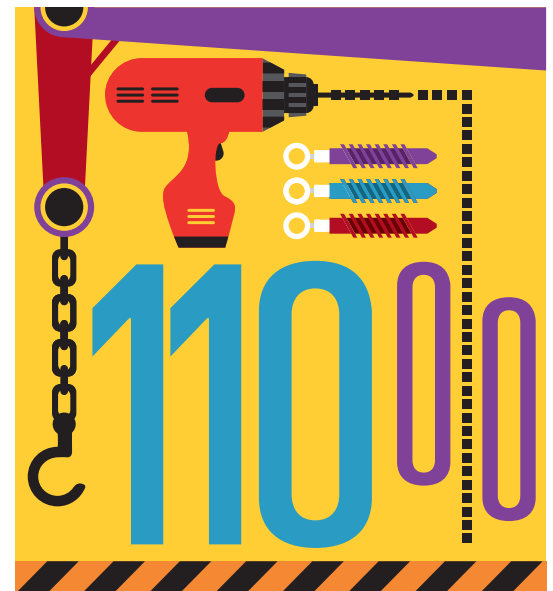
nella comunicazione da presentare al più tardi entro la fine di questo mese devono essere inserite tutte le spese sostenute nel 2020 che concorrono al Superbonus del 110% e per le quali si intende effettuare la cessione del credito d'imposta.

C'è però un ostacolo: gli stati di avanzamento dei lavori o Sal. In base al comma 1-bis dell'articolo 121 del Dl 34/2020, infatti, l'opzione per la cessione del credito d'imposta o lo sconto in fattura può essere esercitata in relazione a ciascuno Sal, ma per gli interventi relativi al Superbonus i Sal non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascun Sal deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento.

Che cosa succede, allora, se le spese pagate nel 2020 non raggiungono almeno il 30 per cento richiesto per il primo Sal, considerando che la scadenza per la comunicazione di avvenuta cessione del credito d'imposta corrispondente alle spese sostenute nel 2020 deve essere inviata entro il 31 marzo 2021?

In questo caso, purtroppo, il beneficiario non può trasmettere la comunicazione indicando spese sostenute nel 2020 per un Sal corrispondente a una percentuale inferiore al 30% dei lavori complessivamente previsti, perché in tale ipotesi non può fruire della modalità di utilizzo del Superbonus tramite cessione del credito d'imposta, stante il vincolo del 30 per cento imposto dal comma 1-bis. L'unica strada percorribile, per non perdere il Superbonus, è allora quella di avvalersene con la modalità ordinaria, ovvero sotto forma di detrazione d'imposta del 110% da portare in dichiarazione dei redditi in cinque anni, perché in questo caso non vale la regola del Sal minimo del 30 per cento, ma dovrebbe potersi invece utilizzare, come da prassi precedente e per tutte le altre detrazioni per la casa, la regola delle fatture di acconto e di saldo, assumendo rilevanza il bonifico eseguito nel periodo d'imposta (secondo il principio di cassa, per le persone fisiche) e richiedendosi una sola asseverazione antisismica ed energetica alla fine dei lavori, anziché una asseverazione e un visto di conformità per ogni Sal nel caso, appunto, di cessione del credito o sconto in fattura e, quindi, della relativa comunicazione alle Entrate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



PREVENZIONE

Innalzamento della detrazione al 110% anche per il sismabonus

Marco Zandonà

Il 110% per gli interventi di prevenzione sismica, conosciuto come sismabonus, è il potenziamento delle detrazioni fiscali già esistenti dal 2017 (dal 50 all'85% 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare), per la messa in sicurezza sismica del patrimonio edilizio esistente. Il potenziamento riguarda l'innalzamento sino al 110% delle percentuali di detrazione già previste e solo per le spese sostenute a partire dal 1° luglio 2020 sino al 30 giugno 2022 con possibilità, per i condomini, di estensione sino al 31 dicembre 2022 nella sola ipotesi in cui al 30 giugno 2022 sia stato realizzato almeno il 60% dell'intervento.

Gli interventi di prevenzione sismica devono essere eseguiti sulle parti strutturali degli edifici unifamiliari o plurifamiliari, ovvero in condomini. Il 110% vale, poi, anche per il sismabonus acquisti. Si tratta dell'applicazione della detrazione del 110% di 96.000 euro, per le persone fisiche che acquistano dal costruttore, entro il 30 giugno 2022 ed entro 18 mesi dall'ultimazione dei lavori, unità immobiliari residenziali realizzate a seguito di una preventiva demolizione e con miglioramento sismico rispetto all'edificio preesistente.

Per fruire del "sismabonus acquisti" è necessario che il titolo abilitativo dell'intervento sia stato rilasciato non prima del 1° gennaio 2017. L'agevolazione si applica anche per gli importi versati a titolo di acconto, purché il preliminare di vendita sia registrato e siano ultimati i lavori riguardanti l'intero edificio. In generale, l'immobile su cui si applica il

sismabonus deve essere situato in uno dei Comuni in zona a rischio sismico 1, 2 e 3 (mappa sismica del territorio nazionale, viene espressamente esclusa la sola zona 4). Qualora la normativa specifica regionale individui una diversa mappa sismica del territorio regionale (ad esempio, zona 3, invece di 4) prevale la mappa individuata dalla normativa regionale.

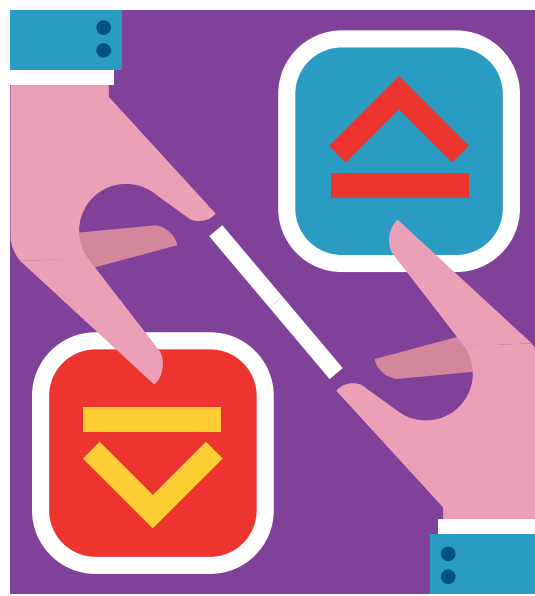
Oltre ai condomini, beneficiari del sismabonus del 110% sono - tra gli altri - le persone fisiche con riferimento ad interventi su singole unità immobiliari a destinazione residenziale o ad interi fabbricati con al massimo quattro unità distintamente accatastate appartenenti a un unico proprietario o in comproprietà.

Per accedere al sismabonus occorre depositare, insieme al titolo edilizio abilitativo dei lavori antisismici, l'asseverazione del tecnico abilitato, relativa alla classe di rischio sismico precedente all'intervento e a quella raggiungibile a fine lavori, utilizzando il modello B allegato al Dm 329/2020 e depositato, a cura dell'impresa di costruzioni, contestualmente alla richiesta del titolo edilizio abilitativo dell'intervento (Scia e/o permesso di costruire) o, successivamente, ma prima dell'inizio dei lavori. Innanzitutto è necessario ottenere l'asseverazione da parte di tecnici abilitati. In particolare: l'asseverazione è rilasciata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza (modello B1 e B2 allegato al Dm 329/2020), che dovranno attestare anche la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Gli importi di spesa ammessi sono pari a:

- 96.000 euro, nel caso di interventi realizzati su singole unità immobiliari. L'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente;
- 96.000 euro, nel caso di acquisto delle "unità immobiliari antisismiche";
- 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, per gli interventi sulle parti comuni in condominio.

Ai fini del calcolo del limite di spesa per gli interventi antisismici condominiali, nel numero delle unità immobiliari vanno considerate anche le pertinenze autonomamente accatastate (ad esempio, 5 abitazioni e 3 pertinenze = 8 unità complessive).

© RIPRODUZIONE RISERVATA



MOBILITÀ E BARRIERE ARCHITETTONICHE

L'ascensore è opera trainata se aiuta disabili e anziani

Silvio Rivetti

La materia già ampia del superbonus ha visto, grazie alla legge di Bilancio 2021, l'ulteriore estensione del 110% agli interventi d'installazione degli ascensori nei condomini e negli edifici oggetto dell'agevolazione, a titolo di intervento trainato. L'aliquota del 110%, infatti, si applica ora anche agli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche per favorire la mobilità interna ed esterna alle abitazioni, di due categorie di soggetti:

- le persone portatrici di handicap in situazione di gravità (certificate dalla commissione medica in base all'articolo 4 della legge 104/1992);
- le persone di età superiore a 65 anni, che ai fini del 110% sono state equiparate alle prime. Si tratta dei lavori di cui all'articolo 16-bis comma 1, lettera e), Dpr 917/86, che vedono il balzo dell'aliquota di detrazione dal 50 al 110% per effetto del novellato articolo 119, comma 2, Dl 34/2020, a patto che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di miglioramento energetico trainanti (vale a dire quelli indicati al comma 1 dello stesso articolo 119).

Oltre all'intervento principe sull'impianto dell'ascensore, rientrano nella lettera e) opere come la sostituzione delle finiture (pavimenti, portoni e infissi esterni) o degli impianti (elettrici, video-citofonici), l'adeguamento delle

scale, l'inserimento di rampe interne ed esterne o di servoscala e piattaforme elevatrici.

Si noti che la detrazione in versione ordinaria al 50% spetta anche agli interventi per eliminare le barriere architettoniche su parti comuni effettuati "in via preventiva", cioè anche in assenza di disabili nell'edificio oggetto di lavori (circolare 19/E/2020). E poiché tale disciplina è stata attratta tale e quale al 110%, allora è bene domandarsi se anche il superbonus possa applicarsi «in via preventiva» all'installazione dell'ascensore, pure in condomini dove non risiedono, di fatto, né persone gravemente handicappate, né over 65.

In attesa dei conferme delle Entrate sul punto, resta fermo che, in ogni caso, gli interventi devono sempre risultare a norma secondo la legge di settore, Dm 236/1989, per poter essere di abbattimento delle barriere architettoniche e trainati al 110% (in caso contrario, essi ricadranno nella manutenzione ordinaria su parti comuni dell'edificio e quindi agevolabili al 50%). In particolare, le specifiche tecniche per la collocazione dell'ascensore nel condominio residenziale ordinario (non aperto al pubblico e non di edilizia residenziale) impongono il rispetto del requisito dell'accessibilità all'impianto dalle parti comuni del condominio stesso e dagli spazi esterni (articolo 3 del Dm citato): e ciò comporta che l'installazione dell'ascensore venga corredata da tutti gli interventi edilizi su androni e pianerottoli, necessari per permettere la fruibilità dello stesso da parte di chi si muove in carrozzella. Ne consegue che saranno da prevenire la collocazione di rampe tra i piani, rampe d'ingresso all'edificio (anche su ingresso secondario; e non necessariamente motorizzate); o almeno l'abbassamento dei gradini della scalinata d'accesso allo stabile, per poterli superare con la spinta della carrozzella. L'ascensore deve avere caratteristiche precise: comandi a portata di persona su sedia a ruote e ampiezza di cabina sufficiente per la stessa; meccanismi di segnalazione e sicurezza anche sonori e luminosi; porte di cabina e di piano a scorrimento automatico, dai tempi di apertura congrui. La cabina deve potersi fermarsi complanare al piano di fermata, idoneo a consentire la manovra di una sedia a ruote; e ivi stazionare a porte chiuse.

L'articolo 7 del Dm 236/1989 ammette che le caratteristiche degli interventi agevolati possano essere variati da parte del progettista: essendo sempre ammissibili soluzioni alternative, ma equivalenti, da sottoporre alle autorizzazioni comunali ai lavori, in relazione ai casi concreti. Anche la realizzazione dell'elevatore all'esterno dell'edificio rientra nell'agevolazione.

Il massimale di spesa - pari a 96.000 euro, su cui calcolare il 110% - per l'insieme di tali interventi su parti comuni (ascensore, scale, rampe) va moltiplicato per le unità che compongono l'edificio. Trattandosi di lavoro trainato, la detrazione del 110% sarà recuperata in cinque anni, anziché in dieci.

La circolare 19/E/2020 ricorda che sulle spese per l'ascensore si può fruire contemporaneamente della detrazione del 19% prevista per le spese sanitarie riguardanti i mezzi necessari al sollevamento del disabile, ma solo sull'eventuale quota di spesa eccedente il limite di 96.000 euro, in capo al disabile che usufruisce dell'impianto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

N. 12

L'ESPERTO RISPONDE
SPECIALE BONUS CASA

Speciale Bonus casa

A CURA DI
**Alfredo Calvano
e Attilio Calvano**



[607]

Società di persone, così i soci scalano i lavori in facciata

Nel 2021, una società di persone in contabilità ordinaria ha eseguito lavori di tinteggiatura esterna sull'immobile strumentale di proprietà.

A fronte di tale intervento, avendo tutti i requisiti, desidera fruire del bonus facciate al 90 per cento. In sede di dichiarazione dei redditi, è corretto che la detrazione venga ripartita tra i soci in base alle quote di partecipazione possedute nella società? A livello contabile come si deve procedere?

L.R. - RAVENNA

La risposta al primo quesito è affermativa. Nel prospetto annuale che la società di persone rilascia ai propri soci (ai fini della dichiarazione, per trasparenza, dei redditi da partecipazione di competenza di ciascuno) verrà specificato anche l'ammontare delle spese sostenute per il bonus facciate, in relazione al quale spetta la detrazione d'imposta del 90 per cento (articolo 1, commi da 219 a 224, della legge 160/2019, di Bilancio per il 2020) da ripartire ordinariamente tra i soci stessi in ragione della loro quota partecipativa.

A questo scopo essi indicheranno, alla colonna 3, rigo RP41, del quadro RP del proprio modello Redditi Pf (versione 2021), il codice fiscale della società partecipata nonché, nella successiva sezione III-B, i dati catastali identificativi dell'immobile. Contabilmente, la società provvederà all'imputazione dell'onere secondo le regole generali di competenza fiscale, previste dall'articolo 109 del Tuir (Dpr 917/1986), che contiene un criterio generale applicabile a tutte le categorie di costo rientranti nel bonus facciate (circolare 2/E/2020).

[608]

Agevolazioni ammesse per il dipendente del Vaticano

Un dipendente a tempo indeterminato del Vaticano, residente in Italia e cittadino italiano, ha la possibilità di fruire delle agevolazioni per la ristrutturazione della casa?

V.G. - ROMA

Non è vincolato ad alcun adempimento ai fini Irpef, né dichiarativo né impositivo, il soggetto che consegue redditi, nella sua qualità di lavoratore dipendente, corrisposti dalla Santa Sede, come pure da enti gestiti direttamente da essa, nonché da altri enti centrali della Chiesa cattolica (articolo 3 del Dpr 601/1973).

In questo contesto, l'interessato potrà conseguire la detrazione delle spese sostenute per la ristrutturazione di una unità immobiliare posseduta in Italia, qualora vi abbia la disponibilità di redditi con un'imposta lorda capiente. In mancanza di questa condizione – perché, per esempio, ha soltanto la proprietà di un unico immobile adibito ad abitazione principale, escluso da tassazione per effetto della deduzione ex articolo 10 del Tuir (Dpr 917/1986) per un importo pari alla rendita catastale – gli è consentito avvantaggiarsi unicamente dello sconto in fattura o della cessione del credito, limitatamente all'esecuzione dei lavori elencati all'articolo 121, comma 2, del Dl 34/2020.

A quest'ultimo proposito, è opportuno tenere presente che si deve comunque trattare di un soggetto che, anche solo "astrattamente", può essere titolare della detrazione, così come precisato dalla circolare 30/E/2020. Pertanto, in mancanza di qualsivoglia tipologia di reddito, astrattamente imponibile in Italia, non gli sarà possibile conseguire alcuno dei benefici economico/fiscali visti in precedenza, al pari di quanto si verifica, per esempio, nei confronti delle persone fisiche fiscalmente non residenti che detengono l'immobile oggetto degli interventi in base a un contratto di locazione o di comodato (circolare 24/E/2020).

[609]

Se muore la moglie che pagò le opere nella casa del marito

Mia moglie, negli scorsi anni, ha fatto lavori di ristrutturazione sulla casa di mia proprietà, in qualità di familiare convivente. A novembre 2020 è deceduta e siamo rimasti ad abitare nella casa io e mio figlio. Vorrei sapere a chi viene trasferito il diritto alla detrazione, considerando che, nel caso specifico, mia moglie non era proprietaria dell'immobile.

E.B. - FERMO

Nell'evenienza di decesso del familiare convivente che ha sostenuto le spese agevolabili per interventi di recupero del patrimonio edilizio sull'immobile di proprietà dell'altro familiare, quest'ultimo, avendo un preesistente vincolo giuridico con l'immobile stesso come proprietario, ha diritto a subentrare nella detrazione delle quote residue, a condizione che nella sua qualità di erede disponga della detenzione materiale e diretta del bene (circolare 19/E/2020).

I medesimi criteri operativi si rendono applicabili pure alle situazioni di seguito citate, in quanto anch'esse caratterizzate, a vario titolo, dal vincolo giuridico citato:

- decesso del comodatario, qualora erede e proprietario del bene oggetto degli interventi agevolati sia il comodante;
- decesso dell'usufruttuario, cui subentri come erede il nudo proprietario;
- decesso del conduttore dell'immobile, sempre che l'erede subentri nella titolarità del contratto di locazione, conservandone, al pari dei primi due casi, la detenzione materiale e diretta.

Tornando al caso del quesito, il figlio, sebbene erede del genitore che ha sostenuto i lavori detraibili, non potrà conseguire (pro quota) il relativo beneficio fiscale poiché privo, a differenza della madre, di un titolo giuridico che lo vincoli all'unità immobiliare.

A CURA DI

Alessandro Borgoglio

[610]

Revisione del classamento, con A/8 si decade dal 110%

Nell'ambito di interventi di ristrutturazione agevolati con il 110 per cento, due unità abitative saranno fuse in una sola, che alla fine dovrebbe essere classificata A/7. Se, a seguito di accertamento della rendita, l'agenzia delle Entrate dovesse classificare l'abitazione come A/8, il superbonus decade? Nel caso, è possibile eventualmente fruire dell'agevolazione per ristrutturazione e risparmio energetico al 50 per cento?

A.B. - TREVISO

L'agenzia delle Entrate, con la circolare 30/E/2020 (paragrafo 3.1.4) e la risposta 121/2021, ha chiarito che, in caso di trasformazione degli immobili, ai fini dell'accesso al superbonus è necessario che «al termine dei lavori l'immobile rientri in una delle categorie catastali ammesse al beneficio (immobili residenziali diversi da A/1, A/8, A/9 e relative pertinenze)».

La situazione rilevante quindi dovrebbe essere quella alla fine dei lavori; tuttavia, se le Entrate, in sede di successivo controllo, dovessero accertare un classamento differente da quello previsto e richiesto dal contribuente, determinante una delle categorie catastali "di lusso" (A/1, A/8 e A/9), il superbonus potrebbe essere disconosciuto per violazione dell'articolo 119, comma 15-bis, del Dl 34/2020 (decreto Rilancio) che appunto preclude l'agevolazione a tali categorie catastali "di lusso". Inoltre, sebbene l'Agenzia non si sia specificatamente pronunciata sul punto, si ritiene che, in caso di disconoscimento del superbonus a seguito di accertamento, non sia possibile fruire – a posteriori – di altre detrazioni fiscali non previamente richieste e per le quali non siano stati posti in essere i rispettivi adempimenti.

Si precisa, peraltro, che le opere di ristrutturazione di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera b, del Tuir (Dpr 917/1986) non sono ammesse al superbonus, se non nella misura in cui rientrano nell'ambito di interventi antisismici.

[611]

Condominio, chi comunica gli interventi trainati interni

La comunicazione di cessione del credito o sconto in fattura, relativa agli interventi trainanti (per esempio il cappotto termico) eseguiti sulle parti comuni degli edifici, è inviata dall'amministratore di condominio direttamente oppure avvalendosi di un intermediario. L'amministratore può inviare anche la comunicazione relati-

N. 12

L'ESPERTO RISPONDE
SPECIALE BONUS CASA**va agli interventi trainati (per esempio il cambio degli infissi) eseguiti sulle singole unità immobiliari dei condòmini?**

A.N. - ANCONA

La risposta è negativa. In base al punto 4.2 del provvedimento dell'agenzia delle Entrate 283847/2021, «la comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle unità immobiliari è inviata dal beneficiario della detrazione, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario..., mediante il servizio web disponibile nell'area riservata del sito internet dell'agenzia delle Entrate oppure mediante i canali telematici dell'agenzia delle Entrate. Con riferimento agli interventi che danno diritto alla detrazione di cui all'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020, la comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle unità immobiliari è inviata esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità». Pertanto, per gli interventi trainati al 110% sugli alloggi, la comunicazione dev'essere inviata dal soggetto che, su incarico del singolo condomino, appone il visto alla comunicazione stessa.

[612]

Pagamenti separati se c'è uso «promiscuo» del bonus

In un intervento su un'abitazione unifamiliare, avente i requisiti per accedere al superbonus del 110 per cento, il contribuente potrebbe scegliere su quali interventi richiedere lo sconto in fattura e su quali fruire della detrazione in cinque anni? Oppure è vincolato a optare in blocco per lo sconto o per la detrazione?

E.M. - ALESSANDRIA

Premesso che non esistono specifiche indicazioni di prassi ufficiale sul punto, si ritiene che non vi siano ostacoli alla fruizione del superbonus al 110 per cento, in parte mediante detrazione diretta in dichiarazione delle spese relative a taluni interventi agevolabili e in parte mediante sconto in fattura ex articolo 121 del Dl 34/2020 delle spese relative ad altri e diversi interventi agevolabili. Tuttavia, la gestione di tali modalità plurime di fruizione del superbonus può risultare complessa, se ogni intervento non viene fatturato autonomamente. In caso di Sal, poi, la situazione si complicherebbe ancora di più.

[613]

La fattura intestata a un solo proprietario

Io e mia sorella siamo cointestatarie al 50% di un immobile che verrà ristrutturato beneficiando della detrazione ordinaria (50 per cento), con la cessione del credito d'imposta alla banca a fine lavori. Non intendiamo chiedere un finanziamento e le spese verranno sostenute da entrambe mediante bonifici da un nostro conto cointestato. Le fatture possono essere intestate a un solo soggetto? In questo caso, chi cede il credito d'imposta? La sola intestataria della fattura?

S.O. - VARESE

Le fatture possono anche essere intestate a un solo soggetto, posto che, «nel caso di due comproprietari di un immobile, se la fattura e il bonifico sono in-

testati a uno solo di essi, ma le spese di ristrutturazione sono state sostenute da entrambi, la detrazione spetta anche al soggetto che non è stato indicato nei predetti documenti, a condizione che nella fattura sia annotata la percentuale di spesa da quest'ultimo sostenuta» (si veda la guida «Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali - luglio 2019», pagina 4).

Se le spese sono state sostenute da entrambi i soggetti comproprietari, come nel caso in esame, la detrazione spetta a entrambi, e così la cessione del credito corrispondente alla detrazione ex articolo 121 del Dl 34/2020 (decreto Rilancio) dev'essere effettuata da entrambi per la quota parte di sostenimento della spesa (nel caso di specie 50 per cento), non da uno soltanto (si veda il provvedimento dell'agenzia delle Entrate 283847/2020, punti 1 e 3).

[614]

Cessione dell'ecobonus, i codici per infissi e «clima»

Devo inviare per via telematica all'agenzia delle Entrate il modello per la cessione del credito d'imposta ecobonus.

Nel caso di sostituzione degli infissi rientranti nell'agevolazione ex legge 296/2006 (Finanziaria 2007), il codice intervento da inserire nel quadro A è il 3? Nel caso, invece, di installazione di climatizzatore estivo con pompa di calore rientrante fra le agevolazioni per ristrutturazioni (articolo 16-bis del Dpr 917/1986, Tuir), il codice da usare è il 17?

E.M. - PARMA

Per quanto concerne il primo quesito, il codice corretto è il 5, corrispondente a «Intervento di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi», secondo quanto indicato nelle istruzioni al modello allegato al provvedimento 283847/2020 (il codice 3 è per la riqualificazione energetica "globale"). Mentre il secondo codice - 17 - indicato dal lettore è corretto, in quanto le istruzioni lo riferiscono a «Intervento di manutenzione straordinaria, restauro e recupero conservativo o ristrutturazione edilizia e intervento di manutenzione ordinaria effettuata sulle parti comuni di un edificio».

[615]

Anche una persona fisica può acquisire il credito

È possibile cedere il credito a una persona fisica che ha esclusivamente reddito da lavoro o da pensione? Il cessionario può inserire il credito nel 730?

L.S. - SONDRIO

La risposta al primo quesito è positiva. Il credito corrispondente alla detrazione può essere ceduto a qualsiasi altro soggetto ex articolo 121, comma 1, del Dl 34/2020 (decreto Rilancio), compresa una persona fisica che ha solo reddito di lavoro dipendente o pensione, in quanto, come chiarito dall'agenzia delle Entrate, a differenza di precedenti istituti analoghi, in relazione alla nuova cessione prevista dal citato articolo 121 non è più necessario verificare il collegamento con il rapporto che ha dato origine alla detrazione (circolare 30/

E/2020, paragrafo 5.1.3).

La risposta al secondo quesito è invece negativa: come previsto dall'articolo 121, comma 3, infatti, i crediti d'imposta sono utilizzati in compensazione nel modello F24, sulla base delle rate residue di detrazione non fruite. Non è quindi possibile riportare il credito nella dichiarazione dei redditi del cessionario, il quale, nel caso delineato nel quesito, potrebbe utilizzare tale credito soltanto in compensazione di tasse (Irpef, Imu, Tari eccetera) versate con modello F24.

[616]

Non c'è detrazione per chi sostituisce solo le persiane

Sono proprietario di una casa unifamiliare in zona climatica E. Sto eseguendo lavori trainanti relativi al superbonus 110% e vorrei sostituire contestualmente solo le persiane delle 10 finestre. Considerato il massimale per gli infissi di 54mila euro, ci sono dei massimali specifici per gli scuri?

S.A. - VERONA

L'agenzia delle Entrate ha chiarito che «gli infissi sono comprensivi anche delle strutture accessorie che hanno effetto sulla dispersione di calore (per esempio, scuri o persiane) o che risultino strutturalmente accorpate al manufatto (per esempio, cassonetti incorporati nel telaio dell'infisso)». Si veda in proposito la guida «Le agevolazioni fiscali per il risparmio energetico - marzo 2019», a pagina 13. Tuttavia, come indicato nel vademecum dell'Enea, tra le spese ammissibili alla detrazione per la sostituzione di finestre comprensive di infissi vi sono anche quelle di «fornitura e posa in opera di scuri, persiane, avvolgibili e relativi elementi accessori, sostituiti simultaneamente agli infissi (o al solo vetro) oggetto di intervento». In sostanza, se - come nel caso in esame - non avviene anche la sostituzione della finestra/infisso/vetro, la sola spesa per la sostituzione delle persiane non può essere ammessa all'agevolazione.

[617]

Niente 110% per isolare il box che non è riscaldato

Il bonus del 110% si applica anche alla pertinenza non riscaldata dell'abitazione? Per esempio, la coibentazione del tetto di un garage, di norma non riscaldato e pertinenza dell'abitazione, o la sostituzione degli infissi possono fruire del superbonus?

S.R. - VERONA

La risposta è negativa. Sulla pertinenza non riscaldata non possono essere eseguiti interventi energetici, come quelli indicati dal lettore. Secondo l'agenzia delle Entrate, il superbonus spetta nel caso di interventi d'isolamento termico delle superfici opache verticali (pareti generalmente esterne), orizzontali (coperture, pavimenti) e inclinate delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno o verso vani non riscaldati, che rispettano i requisiti di trasmittanza termica (circolare 24/E/2020, paragrafo 2.1.1). Lo stesso discorso vale per la sostituzione di infissi (si veda anche la guida «Le agevolazioni fiscali per il risparmio

N. 12

L'ESPERTO RISPONDE
SPECIALE BONUS CASA

energetico – marzo 2019», pagina 13). Tuttavia le pertinenze, anche se non riscaldate, rilevano ai fini del conteggio delle unità immobiliari per la determinazione dei massimali di spesa, nel caso di condomini (circolare 30/E/2020, paragrafo 4.4.5).

[618]

Un massimale ulteriore per l'intervento «autonomo»

Nel 2018, in un'abitazione unifamiliare, sono stati fatti dei lavori di rifacimento del tetto. Nel 2021, tramite la sostituzione della caldaia e il cappotto, si potrebbe avere accesso al superbonus del 110 per cento.

In questo caso, per i massimali di spesa, si deve tenere conto di quanto già speso nel 2018 per il rifacimento del tetto oppure si riparte da zero?

E.M. - ALESSANDRIA

Nel caso descritto si potrà fruire dei massimali di spesa previsti per gli interventi indicati nel quesito e ammessi al superbonus in misura integrale, senza tenere conto di quanto già speso per il precedente intervento del 2018, a condizione che i nuovi lavori non si configurino (per quanto concerne il cappotto termico) come mera prosecuzione del precedente intervento (eseguito sullo stesso tetto). L'agenzia delle Entrate ha chiarito, infatti, che nell'ipotesi in cui gli interventi realizzati in ciascun anno consistano nella mera prosecuzione di lavori iniziati negli anni precedenti sulla stessa unità immobiliare, ai fini della determinazione del limite massimo delle spese ammesse in detrazione occorre tenere conto anche delle spese sostenute negli anni pregressi; questo vincolo non si applica agli interventi autonomi, ossia non di mera prosecuzione, fermo restando che, per gli interventi autonomi effettuati nel medesimo anno sullo stesso immobile, dev'essere 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, dev'essere anche autonomamente certificato dalla documentazione richiesta dalla normativa edilizia vigente (si vedano, seppure ai fini delle spese per intervento di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica, la risoluzione 147/E/2017, la circolare 17/E/2015, al paragrafo 3.2, e la circolare 7/E/2017).

[619]

Il rifacimento della facciata con ampliamento dei balconi

Devo rifare la facciata dell'edificio di mia proprietà, con efficientamento energetico e detrazione fiscale del 90 per cento. I lavori prevedono la demolizione e ricostruzione dei balconi in modo da eliminare i ponti termici.

Vorrei sapere se nel ricostruire i balconi è possibile ampliarne la superficie (con le necessarie autorizzazioni) senza perdere il beneficio fiscale, oppure se occorre fare una ripartizione della spesa in funzione dei metri quadrati ante e post ricostruzione.

G.D. - MILANO

Relativamente agli interventi su balconi o su ornamenti e fregi, richiamati dall'articolo 1, commi 219-224, della legge 160/2019, di Bilancio per il 2020, nella circolare 2/E/2020 è stato chiarito che la detrazione spetta per interventi di consolidamento, ripristino, inclusa la mera pulitura e tinteggiatura della superficie, o rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, degli ornamenti e dei fregi (nello stesso senso, si veda la risposta a interpello 191/2020). Non si ritiene, pertanto, che le spese per l'ampliamento possano rientrare nel bonus facciate del 90 per cento, potendo invece essere ammesse alla detrazione del 50% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ex articolo 16-bis del Tuir (Dpr 917/1986), qualora si configurino come ristrutturazione edilizia.

Al proposito, si osserva che l'agenzia delle Entrate, con la circolare 2/E/2020, al paragrafo 6, ha chiarito che gli interventi ammessi al bonus facciate possono astrattamente rientrare anche tra quelli di riqualificazione energetica riguardanti l'involucro, oppure tra quelli di recupero del patrimonio edilizio. In considerazione della possibile sovrapposizione degli ambiti oggettivi previsti dalle normative citate, il contribuente potrà avvalersi, per le medesime spese, di una sola delle agevolazioni in questione, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione alla stessa.

Qualora si attuino interventi sull'involucro riconducibili a diverse fattispecie agevolabili – essendo stati realizzati, per esempio, nell'ambito dell'isolamento termico dell'involucro dell'intero edificio, sia interventi sulla parte opaca della facciata esterna, ammessi al bonus facciate, sia interventi di isolamento della restante parte dell'involucro (facciate confinanti con chiostrine, cavedi, cortili, superfici orizzontali e verticali confinanti con vani freddi e terreno), esclusi dal bonus citato, ma rientranti tra quelli ammessi al cosiddetto ecobonus – il contribuente potrà fruire di entrambe le agevolazioni a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai due diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.

Per concludere, quanto al caso delineato nel quesito, il lettore potrà fruire del bonus facciate del 90% per gli interventi relativi alla facciata e ai balconi esistenti, sempreché ne ricorrano tutti i presupposti, e della detrazione del 50 per cento, ex articolo 16-bis del Tuir (Dpr 917/1986), per le spese di ampliamento di tali balconi, a patto che l'ampliamento, consentito dalle norme urbanistiche, si configuri come ristrutturazione edilizia. Tutto ciò a condizione che le spese dell'una e dell'altra agevolazione siano distintamente contabilizzate, occorrendo, quindi, una precisa indicazione in fattura da parte dell'impresa che esegue i lavori o, meglio ancora, fatture distinte.

[620]

Il vincolo non evita l'obbligo del salto di due classi

Un condominio, sottoposto a vincolo storico/artistico, sta valutando la possibilità di eseguire lavori rientranti nel superbonus del 110 per cento. Purtroppo i due tecnici incaricati di svolgere lo studio sostengono due tesi diverse per quanto concerne il miglioramento della classe energetica. Uno sostiene che in ogni caso è richiesto il doppio salto di classe per l'edificio; secondo l'altro, invece, essendo l'immobile vincolato, ed

essendo quindi irrealizzabili diversi interventi, per esempio il cappotto esterno, è soltanto richiesto un generico miglioramento di prestazione dell'edificio, senza dover dimostrare il salto di due classi.

Qual è la tesi corretta?

E.M. - ALESSANDRIA

Ha ragione il tecnico che ritiene necessario il doppio salto di classe energetica, anche se l'edificio è sottoposto a vincolo. L'agenzia delle Entrate, infatti, con la circolare 30/2020, paragrafo 3.1.6, ha affrontato proprio un caso simile a quello del lettore, in cui erano preclusi interventi trainanti, e ha stabilito che, nel caso di edifici vincolati, se gli interventi riguardano tutte le unità immobiliari riscaldate che compongono l'edificio, la verifica del conseguimento del miglioramento di due classi energetiche si esegue considerando l'intero edificio. Qualora, invece, l'intervento riguardi la singola unità immobiliare, la verifica va effettuata con riferimento all'unità stessa e l'asseverazione va predisposta dal tecnico abilitato utilizzando la procedura prevista per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti.

[621]

Superbonus al tetto ma non alla sopraelevazione

Un proprietario di un casa unifamiliare intende fruire del bonus del 110% per il rifacimento del tetto (che, insieme ad altri interventi, permetterà il salto di due classi energetiche). Se contestualmente si intende alzare di un piano la casa, il rifacimento del tetto, che sarebbe comunque avvenuto anche senza ampliamento, può godere integralmente dell'agevolazione?

M.A. - BERGAMO

Nel caso in questione devono essere separate le spese dell'ampliamento, non detraibili, rispetto a quelle relative ai lavori agevolabili con il superbonus (per esempio, la coibentazione del tetto). Come chiarito dall'agenzia delle Entrate con la risposta a interpello 24/2021, infatti, «qualora la ristrutturazione avvenga senza demolizione dell'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione compete solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una "nuova costruzione"... I richiamati chiarimenti si rendono applicabili anche agli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico e per quelli finalizzati al risparmio energetico rilevanti ai fini dell'accesso al superbonus».

[622]

Sì ad asseveratori distinti per «eco» e «sisma»

Nell'ambito del superbonus del 110 per cento, è possibile che vi sia un asseveratore per la parte riferita all'efficienza energetica e un altro asseveratore per il rischio sismico?

L.Z. - PARMA

La risposta è affermativa. Non esiste l'obbligo di un asseveratore unico per sismabonus ed ecobonus al 110 per cento. Pertanto, visto che, in base all'articolo 119, comma 13, del DL 34/2020, le as-

N. 12

L'ESPERTO RISPONDE
SPECIALE BONUS CASA

severazioni energetiche e antisismiche sono disgiunte e hanno percorsi propri, si ritiene che gli asseveratori possano essere diversi per i lavori antisismici e per quelli energetici.

[623]

Scontabile in fattura anche l'onorario del commercialista

Si chiede se anche sulla fattura che il commercialista rilascia al condominio, quale onorario per il visto di conformità sui lavori condominiali che godono dell'agevolazione al 110% e per la pratica di invio della comunicazione all'agenzia delle Entrate dell'opzione per lo sconto in fattura, si può applicare lo sconto del 110 per cento. In caso di risposta affermativa, dev'essere applicata la ritenuta di acconto del 20% oppure no, visto che per effetto dello sconto non verrà eseguito alcun bonifico parlante con il quale la banca o la posta, applicano, normalmente, la ritenuta dell'8 per cento?

B.B. - TERAMO

Si precisa, innanzitutto, che, ex articolo 119, comma 15, del Dl 34/2020, «rientrano tra le spese detraibili per gli interventi di cui al presente articolo quelle sostenute per il rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni di cui ai commi 3 e 13 e del visto di conformità di cui al comma 11». Pertanto, le spese relative al visto rientrano sicuramente tra quelle detraibili al 110 per cento, e questo vale anche per le spese connesse all'invio della comunicazione all'agenzia delle Entrate (circolare 24/E/2020, paragrafo 5). Tutto ciò a condizione che tali spese rientrino nei massimali previsti dal Dm 140/2012, e sempre nel rispetto del principio dell'equo compenso indicato all'articolo 17-ter, comma 1, del Dl 137/2020, che richiama il Dm 55/2014.

Per quanto concerne la ritenuta del 20 per cento, infine, sebbene non esistano specifiche indicazioni di prassi al riguardo, si ritiene che, in caso di sconto totale in fattura, essa non vada applicata, non essendoci alcun compenso corrisposto.

[624]

Tra i cessionari del credito rientrano pure i familiari

Ho effettuato, nel corso del 2020, un intervento di recupero del patrimonio edilizio e un intervento collegato al bonus facciate. I lavori si sono conclusi entro il 31 dicembre 2020, ed entro tale data le relative spese sono state regolarizzate mediante bonifico bancario parlante.

Il credito derivante dalle suddette operazioni, può essere ceduto a mia moglie o a una delle mie figlie? In caso positivo, qual è la procedura da seguire?

G.D.T. - BARI

La risposta al primo quesito è positiva. Sia la detrazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, ex articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b), del Tuir (Dpr 917/1986), sia la detrazione relativa al bonus facciate, ex articolo 1, commi 219 e 220, della legge 160/2019, di Bilancio per il 2020, le cui spese siano state sostenute nel 2020 (come nel caso descritto dal lettore) e nel 2021, possono essere

trasformate in credito d'imposta cedibile a terzi (tra cui rientrano anche coniuge e figli) in base all'articolo 121 del Dl 34/2020. L'esercizio dell'opzione per la cessione del credito (alternativa alla detrazione in dichiarazione) dev'essere comunicato all'agenzia delle Entrate utilizzando il modello allegato al provvedimento del direttore dell'Agenzia numero 283847/2020, con trasmissione esclusivamente per via telematica da parte del contribuente, oppure da parte dell'intermediario abilitato, entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese. Il termine per la comunicazione delle spese sostenute nel 2020 è stato prorogato al 31 marzo 2021.

[625]

Impianti e ingresso rendono autonomo l'edificio

Sono proprietario di un'unità immobiliare con giardino sita al piano terra di un edificio di tre piani. Accedo al mio appartamento, autonomo per il gas, l'energia elettrica, l'acqua e la fognatura, tramite la porta di casa che apre sull'atrio comune oppure tramite il mio giardino privato, attraverso un cancello che dà sulla strada pubblica. Dovendo sostituire l'attuale caldaia a gas con una caldaia a condensazione, nonché gli infissi del mio appartamento, posso fruire autonomamente del bonus del 110 per cento?

A.V. - ROMA

La risposta è positiva.

In base all'articolo 119, comma 1-bis, del Dl 34/2020, per "accesso autonomo dall'esterno" si intende «un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva. Un'unità immobiliare può ritenersi "funzionalmente indipendente" qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale».

Nel caso del lettore, tutte le condizioni recate dalla norma sono soddisfatte e, quindi, il superbonus può essere fruito individualmente per la singola unità immobiliare funzionalmente indipendente e dotata di almeno un accesso autonomo dall'esterno.

Resta ferma la necessità di compiere con gli interventi citati il doppio salto di classe energetica richiesto dall'articolo 119, comma 3, del Dl 34/2020, ai fini della fruizione del superbonus al 110 per cento.

A CURA DI
Nicola Forte

[626]

Condomini minimi, non serve un codice fiscale «proprio»

Per accedere alla detrazione fiscale del 110% per opere di rinforzo strutturale, il condominio minimo dev'essere in possesso di un codice fiscale

al quale intestare la detrazione? In caso di risposta negativa, come si procede alla ripartizione delle detrazioni?

F.M. - MODENA

L'agenzia delle Entrate ha già affrontato il problema in passato, sia pure con riferimento agli ecoincentivi, che attribuiscono il diritto ad applicare una detrazione inferiore al 110 per cento.

In particolare, la circolare 3/E/2016 ha precisato che, in mancanza dell'obbligo di nomina dell'amministratore, non sussiste alcun obbligo del condominio minimo di chiedere l'attribuzione del numero di codice fiscale.

A tal proposito, l'agenzia delle Entrate ha ulteriormente chiarito che, «in assenza del codice fiscale del condominio, i contribuenti, per beneficiare della detrazione per gli interventi edilizi e per gli interventi di riqualificazione energetica realizzati su parti comuni di un condominio minimo, per la quota di spettanza, possono inserire nei modelli di dichiarazione le spese sostenute utilizzando il codice fiscale del condominio che ha effettuato il relativo bonifico».

La circolare 24/E/2020 ha confermato la soluzione anche per ciò che riguarda il superbonus del 110 per cento.

Il condominio minimo, quindi, se non nomina un amministratore, in quanto non obbligato, può beneficiare delle spese incaricando un condomino per l'espletamento di tutti gli adempimenti.

La circolare ribadisce che non è necessario chiedere un apposito codice fiscale ma può essere utilizzato il codice fiscale del condomino incaricato.

[627]

Il nuovo infisso detraibile convive con il vecchio sconto

Abito in un condominio che si accinge a fruire dei benefici del superbonus del 110 per cento. Dovendo fare il cappotto su tutto l'edificio (intervento trainante), ci stiamo organizzando per cambiare anche tutti gli infissi dei singoli appartamenti (come intervento trainato).

Circa tre anni fa ho cambiato esclusivamente il vetro su tre delle sette finestre del mio appartamento. Al tempo anche il singolo cambio dei vetri (passando da monovetro a doppio vetro) era rimborsato al 50% in 10 anni.

Vorrei sapere se, avendo fruito di questa agevolazione tre anni fa, posso fruire del superbonus per cambiare gli infissi.

F.C. - ROMA

La circostanza che i vetri siano già stati sostituiti in passato non impedisce di fruire un'altra volta dell'agevolazione.

È necessario, però, che la sostituzione degli infissi sia idonea a determinare il miglioramento della resa energetica.

Inoltre, tale operazione dev'essere effettuata dopo l'apertura del cantiere condominiale avente a oggetto un intervento trainante di isolamento termico, oppure la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale, e comunque prima della chiusura del cantiere stesso.

Solo in tale ipotesi l'intervento, effettuato all'interno della singola abitazione, può essere considerato effettuato congiuntamente con l'intervento trainante, e quindi in grado di beneficiare della detrazione del 110 per cento.

N. 12

L'ESPERTO RISPONDE
SPECIALE BONUS CASA

[628]

Con il cappotto la facciata prescinde dalle zone A o B

La legge di bilancio per il 2020 ha introdotto una detrazione dall'imposta lorda, pari al 90 per cento, per le spese documentate e sostenute in relazione agli interventi sulle facciate degli edifici (bonus facciate). Per beneficiare dell'agevolazione, però, è indispensabile che gli interventi siano effettuati su immobili ubicati all'interno delle zone A e B, così come classificate dal Dm Lavori pubblici 1444/1968. Questa discriminante, relativa alle zone urbanistiche, vale anche per potere accedere agli interventi in facciata contemplati dal superbonus del 110 per cento?

M.S. - PALERMO

Occorre precisare che il rifacimento della facciata non determina, in sé, il beneficio della detrazione del 110 per cento. È possibile, però, che l'intervento sia una spesa collegata al lavoro di isolamento termico, in grado di incidere per più del 25 per cento della superficie dell'edificio. In sostanza, dopo aver realizzato il cappotto termico, si renderebbe necessario il rifacimento dell'intonaco e quindi si tratterebbe, in tale ipotesi, del completamento del lavoro di isolamento termico.

Il tecnico tenuto a effettuare l'asseverazione dovrà attestare il collegamento della spesa con l'intervento di efficientamento energetico. In questo caso sarà possibile fruire della detrazione del 110% senza che il fabbricato debba essere ubicato nelle zone A o B. Il tema delle spese collegate e funzionali è stato affrontato dall'agenzia delle Entrate con la circolare 30/E/2020.

[629]

Nel computo del 110% anche gli oneri urbanistici

Possiedo una villetta, composta al primo piano da un appartamento e al piano terra da un'ampia cantina. Ho avviato la pratica comunale per chiedere il cambio di destinazione da cantina a residenziale e per realizzare poi il cappotto e sostituire gli infissi, utilizzando il superbonus del 110 per cento.

Vorrei sapere se gli oneri di urbanizzazione dovuti per il cambio di destinazione sono detraibili al 110% e, eventualmente, se c'è un massimale.

G.C. - MILANO

Preliminarmente va detto che è possibile fruire del superbonus a condizione che il cambio di destinazione d'uso sia previsto nel titolo edilizio. Inoltre, la cantina dev'essere dotata di un impianto di riscaldamento funzionante o riattivabile con lavori straordinari. In mancanza dei presupposti citati, i lavori agevolati, con il diritto alla detrazione del 110 per cento, potranno riguardare esclusivamente l'appartamento già esistente.

Gli oneri di urbanizzazione, come previsto espressamente dalla circolare 24/E/2020, godono del diritto alla detrazione del 110 per cento.

Non è previsto un massimale specifico e, pertanto, essi devono essere sommati agli altri costi relativi ai lavori eseguiti e agevolati. L'imputazione alle diverse tipologie di lavori va effettuata secondo un criterio proporzionale.

[630]

Cessione, pratica immutata per il condomino all'estero

Sono una cittadina italiana che vive da anni all'estero. Possiedo un appartamento in Italia, e a breve cominceranno dei lavori di ristrutturazione edilizia del palazzo, con cessione del credito. Vorrei capire se la pratica per la cessione può essere portata avanti dal condominio anche nel nostro caso o se noi, in quanto residenti all'estero, dobbiamo avvalerci dell'aiuto di un commercialista.

T.A. - TREVISO

In caso di lavori condominiali per i quali tutti hanno optato per la cessione, è l'amministratore che si occupa della comunicazione da inviare all'agenzia delle Entrate. In particolare, l'assemblea condominiale si può esprimere favorevolmente alla cessione del credito o per lo sconto in fattura, con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio. Gli adempimenti sono disciplinati dal provvedimento del direttore dell'agenzia delle Entrate dell'8 agosto 2020 (n. 283847/2020). La disposizione prevede che «la comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici è inviata dall'amministratore di condominio, direttamente, oppure avvalendosi di un intermediario di cui all'articolo 3, comma 3, del decreto del presidente della Repubblica n. 322 del 1998, esclusivamente mediante i canali telematici dell'agenzia delle Entrate». Entro cinque giorni dalla comunicazione viene rilasciata, nell'area del portale dell'Agenzia riservata al soggetto che ha effettuato la comunicazione stessa, una ricevuta che ne attesta la presa in carico o lo scarto, con le relative motivazioni. Entro il quinto giorno del mese successivo all'invio, la comunicazione può essere annullata o sostituita; superato tale termine, ogni comunicazione sarà aggiunta alla precedente. L'amministratore produrrà al cedente il protocollo telematico di trasmissione della comunicazione: in questo modo il condomino avrà certezza del completamento della procedura di cessione, previa accettazione del credito fiscale da parte del cessionario, anche in questo caso con l'apposita funzionalità sul portale dell'agenzia delle Entrate.

[631]

Detrazione non trasmissibile «oltre» il primo erede

Mia moglie aveva ereditato dalla madre un appartamento con il diritto alle detrazioni fiscali per lavori di ristrutturazione, scontati nelle dichiarazioni dei redditi della madre solo in parte (quattro annualità rispetto alle 10 previste). Successivamente, anche mia moglie è deceduta. Considerato che l'appartamento è passato a me e ai miei due figli, vorrei sapere se anche in questo caso il diritto alla detrazione fiscale passa agli eredi, che manterranno la detenzione materiale e diretta del bene e, in caso affermativo, se tali detrazioni posso essere attribuite a uno solo dei tre proprietari.

D.B. - REGGIO EMILIA

La soluzione dovrebbe essere negativa e non sembra possibile, con riferimento all'avvenuto decesso del coniuge, fruire della detrazione per i lavori effettuati dal primo proprietario. L'impossibilità di fruire della detrazione troverebbe origine nell'interpretazione letterale dell'articolo 16-bis, comma 8, del Tuir (Dpr 917/1986). Tale disposizione prevede

che, «in caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene». Nella situazione descritta nel quesito, i figli e il coniuge sono eredi rispetto al de cuius, che a sua volta beneficiava della detrazione per i lavori effettuati da un ascendente. Sembra potersi ritenere che la possibilità di ereditare anche la detrazione spetti unicamente qualora i lavori siano stati effettuati direttamente dal soggetto deceduto e non da un altro deceduto in precedenza. In altre parole, la detrazione è trasmissibile una sola volta. Deve poi considerarsi, nello stesso senso, che le norme agevolative devono essere interpretate, secondo un principio ampiamente consolidato, in senso restrittivo. Non risultano precedenti in termini, né risulta che l'agenzia delle Entrate abbia affrontato espressamente il problema.

[632]

Gli adempimenti corretti per i lavori nella bifamiliare

Sono proprietario di un appartamento in una casa composta da due appartamenti con unica entrata. Per il bonus del 110 per cento, l'architetto ci dice che, trattandosi di due appartamenti con due proprietari diversi, siamo configurati come condominio minimo e che uno dei due può fare, a nome del condominio, tutte le pratiche. I lavori da fare saranno il cappotto e, come trainati, i serramenti e il tetto. Poiché entrambi cederemo il credito alla banca, a chi andranno fatturati i lavori?

A.R. - PORDENONE

La soluzione al quesito si desume da un passaggio della circolare 24/E/2020. Il documento di prassi ha precisato che, «al fine di beneficiare del superbonus per i lavori realizzati sulle parti comuni, i condomini che, non avendone l'obbligo, non abbiano nominato un amministratore non sono tenuti a richiedere il codice fiscale. In tali casi, ai fini della fruizione del beneficio, può essere utilizzato il codice fiscale del condomino che ha effettuato i connessi adempimenti. Il contribuente è comunque tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio». La circostanza che le fatture siano intestate a un solo soggetto non costituirà un ostacolo a fruire della cessione del credito. Il problema sarà superato dimostrando, come chiesto dall'amministrazione finanziaria, che i lavori sono stati eseguiti sulle parti comuni dell'edificio. Si dovrà dimostrare anche quale parte del costo sia imputabile all'uno e all'altro proprietario, anche avendo riguardo alle dimensioni degli appartamenti.

A CURA DI
Silvio Rivetti

[633]

Il 110% al comodatario che sostiene le spese

Un privato è proprietario di diverse unità immobiliari all'interno di un condominio. Se il condominio accedesse al superbonus 110 per cento, egli, fatte salve le parti comuni, potrebbe beneficiarne

N. 12

L'ESPERTO RISPONDE
SPECIALE BONUS CASA

solo per due singole unità. Sembra che, dalle FAQ (risposte a domande frequenti) dell'agenzia delle Entrate, che su altre unità singole eventuali locatari potrebbero beneficiare del 110% al posto del proprietario. Si chiede se, oltre ai locatari, lo stesso vantaggio fiscale potrebbe riguardare anche un privato titolare di contratto di comodato gratuito su una singola unità.

E.M. - ALESSANDRIA

La risposta è positiva.

Confermato che il limite di due unità immobiliari opera, in capo alla persona fisica, solo in relazione alle spese per interventi ecobonus riguardanti le unità immobiliari in sé (e non con riferimento alle spese sostenute per gli interventi sulle parti comuni dei condomini: articolo 119, commi 9 e 10, del DL 34/2020), la circolare 24/E/2020 richiama regole generali per le quali la detrazione spetta anche al detentore dell'immobile che sostenga le spese, compreso il comodatario.

Quest'ultimo potrà, quindi, pagare i costi per gli interventi sull'unità immobiliare del proprietario persona fisica, che abbia già esaurito il suo plafond di due unità efficientabili al 110 per cento, fruendo delle detrazioni relative. Il comodatario dovrà essere in possesso di un contratto di comodato registrato in data precedente all'avvio dei lavori e di un documento sottoscritto dal proprietario, con il quale quest'ultimo esprime il suo consenso all'esecuzione dei lavori specifici.

[634]

La piscina abusiva non elimina il vantaggio

In un immobile unifamiliare funzionalmente autonomo si vuole applicare il superbonus del 110 per cento. L'immobile, nella sua interezza, risulta regolarmente legittimato. Esiste però una piscina, che insiste sul lotto di proprietà, realizzata senza autorizzazioni e pertanto irregolare dal punto di vista edilizio e peraltro non legittimabile. Si chiede se la presenza di tale irregolarità compromette l'applicabilità del superbonus per ragioni legate alle asseverazioni urbanistiche.

M.S. - ROMA

Di per sé, l'esistenza di una piscina abusiva non impedisce la fruizione delle agevolazioni fiscali per interventi di efficientamento dell'edificio unifamiliare, urbanisticamente regolare. Gli articoli 16-bis, comma 9, del Tuir, Dpr 917/1986, e 4 del Dm 41/1998 condizionano sì la spettanza delle agevolazioni fiscali alla regolarità urbanistica dell'immobile, ma solo allo scopo di impedire che possano avvalersi di regimi di favore immobili abusivi e non sanati (come tali da demolire, e non certo da agevolare). Tuttavia, l'edificio unifamiliare non è "contagiato" dall'abuso edilizio rappresentato dalla realizzazione, senza il prescritto titolo abilitativo edilizio, della piscina o della tettoia o di qualunque altra costruzione, nel lotto di terreno di proprietà, dovendosi limitare la sanzione della demolizione unicamente alla costruzione irregolare.

Ne consegue che, per l'edificio unifamiliare, è possibile asseverare la corrispondenza tra il relativo stato di fatto e il titolo edilizio con il quale ne è stata autorizzata la costruzione. Tale regolarità può giustificare lavori edilizi di efficientamento, fiscalmente agevolabili.

Resta fermo che l'abuso edilizio relativo alla piscina permane, in tutta la sua criticità; e questo sarà suscettibile, prima o poi, di emergere (ad esempio, al momento dell'eventuale vendita del compendio immobiliare) e di dar vita alle conseguenze sanzionatorie previste dalla legge di settore.

[635]

Superbonus senza obbligo di interventi su tutte le unità

Possiedo in comproprietà con mio marito un edificio che comprende tre appartamenti residenziali e un deposito. Con la modifica introdotta dalla legge di bilancio 2021 possiamo accedere al superbonus 110% per gli interventi trainanti sulle parti comuni.

Essendo l'edificio parificato a un condominio, se vogliamo realizzare l'isolamento dell'involucro (cappotto esterno su una parete, perché le altre sono a confine con terzi, tetto e pavimento controterra) come intervento trainante, poi possiamo realizzare gli interventi trainati (ad esempio, sostituzione dei serramenti, isolamento delle pareti verso l'interno, sostituzione dell'impianto di riscaldamento autonomo) solo su due unità abitative?

L.Z. - UDINE

La risposta è positiva, perché l'intervento trainante eleva al 110% l'aliquota di detrazione propria dei singoli interventi ecobonus trainati, realizzati nelle singole unità immobiliari.

Al riguardo, si noti che le detrazioni fiscali rappresentano un diritto e non un dovere: e come tali, esse sono fruibili in relazione anche solo ad alcune unità immobiliari, oggetto di efficientamento, senza che sia obbligatorio intervenire su tutte quelle presenti nell'edificio.

Questo vale a condizione che gli interventi realizzati consentano sempre all'edificio, nel suo complesso, di conseguire il doppio salto di classe energetica. In questa prospettiva, ai fini del 110% sarà necessario verificare, in primo luogo, se l'intervento di isolamento termico su una sola delle pareti esterne dell'edificio integri il requisito "dimensionale" richiesto dall'articolo 119, comma 1, lettera a, del DL 34/2020 (ovvero riguardi più del 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio stesso), per potersi qualificare intervento trainante; e in secondo luogo, se gli interventi trainati in programma siano sufficienti, congiuntamente a quello trainante, a conseguire il citato obiettivo di miglioramento energetico, di cui al comma 3 del citato articolo 119.

[636]

Edifici vincolati, doppio salto anche con i soli lavori trainati

Per motivi estetici un condominio sito in un immobile storico vincolato è impossibilitato a realizzare il cappotto termico. Per lo stesso motivo la Soprintendenza esclude la possibilità di installazione di impianti fotovoltaici sul tetto.

A fronte di tali limiti, per ottenere il superbonus del 110% il condominio è comunque obbligato a conseguire il doppio salto di classe energetica o è sufficiente un miglioramento meno stringente?

E.M. - ALESSANDRIA

Gli edifici vincolati non si giovano di obiettivi di efficientamento energetico "ridotti", ai fini del 110 per cento. È un dato di fatto che gli edifici sottoposti a vincolo accedono con maggiore difficoltà al beneficio del superbonus, vista la limitazione alla realizzazione di una serie di interventi trainanti che consegue dalla loro stessa natura (e il divieto di posa del cappotto termico costituisce la casistica più ricorrente).

Tuttavia, secondo l'articolo 119, comma 2, del DL 34/2020, tali edifici possono giovare della detrazione al 110% se raggiungono il miglioramento del doppio salto di classe energetica, anche avvalendosi dei soli interventi ecobonus ordinariamente qualificabili come trainati (e a prescindere dalla collocazione del cappotto termico esterno). Può anche essere utile notare che la sostituzione dell'impianto di riscaldamento preesistente, unita a interventi sulle singole unità immobiliari, potrebbe rappresentare una combinazione di interventi non vietati, funzionali ad assicurare l'efficientamento energetico richiesto dalla norma di legge.

[637]

Le conseguenze che derivano da asseverazioni irregolari

Sto programmando lavori che possono fruire dell'ecobonus 110 per cento, con un general contractor.

Quali rischi correrei se in seguito a eventuali controlli, successivi alla fine dei lavori, dovessero risultare errori nelle dichiarazioni e/o asseverazioni dei tecnici o nell'esecuzione dei lavori o nei materiali usati? La responsabilità sarebbe solo dei tecnici o potrebbe essermi attribuita? In particolare, potrei incorrere in sanzioni o perdere il diritto al recupero fiscale del 110%?

Da chi possono essere effettuati, e per quanto tempo dopo la fine dei lavori, gli eventuali controlli? E quali cautele posso mettere in atto per non incorrere in eventuali rischi?

M.C. - IMPERIA

Nel superbonus, la responsabilità che deriva dalle irregolarità compiute nelle asseverazioni, le quali impediscono la corretta fruizione delle detrazioni fiscali, non è disciplinata diversamente rispetto alle regole generali. Infatti, che si tratti di ecobonus o simabonus ordinari, oppure elevati al 110 per cento, le asseverazioni e attestazioni fasulle o erranee, da parte dei professionisti tecnici incaricati, comportano sempre il venire meno dei benefici fiscali in capo al contribuente che ne ha fruito: con conseguente recupero in capo a quest'ultimo delle maggiori imposte, che dovevano essere versate in assenza delle detrazioni, maggiorate degli interessi e delle sanzioni (pari al 30% del mancato versamento).

La novità del superbonus, sul tema, è data dall'imposizione normativa, in capo ai professionisti, di dotarsi di un'apposita e idonea copertura assicurativa per poter far fronte a eventuali richieste di risarcimento dei danni da parte dei contribuenti loro clienti (articolo 119, comma 14, del DL 34/2020). Questi ultimi farebbero bene a cautelarsi, verificando l'esistenza e il contenuto delle polizze in questione.

Quanto ai controlli in materia fiscale, essi sono di tipo prevalentemente documentale e vengono svolti dagli uffici delle Entrate territorialmente competenti in base al domicilio fiscale dei contribuenti, nell'arco temporale di fatto coincidente con quello

N. 12

L'ESPERTO RISPONDE
SPECIALE BONUS CASA

dell'accertamento (ovvero entro il 31 dicembre del sesto anno successivo a quello di sostenimento della spesa: articolo 43 del Dpr 600/1973). Il recupero fiscale potrebbe essere innescato anche dalle segnalazioni derivanti dai controlli di altri enti, come l'Enea o i Comuni, per quanto di loro competenza.

[638]

Le verifiche da fare in tema di assicurazione obbligatoria

Nell'ottica di eseguire una ristrutturazione sfruttando l'ecobonus, e al fine di ottenere una tutela per gli eventuali errori e danni causati dall'asseveratore, che potrebbero essere poi contestati dall'amministrazione finanziaria, si chiede quali devono essere le caratteristiche e le condizioni da verificare preliminarmente tra quelle che l'assicurazione obbligatoria – imposta a norma dell'articolo 119, comma 14, del Dl 34/2020 – prevede, per la migliore copertura dei possibili rischi a protezione del committente dei lavori (franchigie, scoperti, durata fino ad accertamento fiscale eccetera).

M.A. - UDINE

La copertura assicurativa – specificamente richiesta dall'articolo 119, comma 14, del Dl 34/2020 al professionista asseveratore – deve presentare un massimale non inferiore a 500.000 euro, e comunque adeguato al numero delle asseverazioni rilasciate e agli importi dei lavori considerati.

Quanto alle modalità contrattuali con cui tale polizza può essere redatta, la circolare 30/E/2020 si limita ad affidarsi alla "prassi corrente" del relativo mercato, non richiedendo il rispetto dei puntuali contenuti individuati in merito alle polizze assicurative da stipulare da parte dei soggetti abilitati al rilascio dei visti di conformità (come, ad esempio, l'esclusione di franchigie e scoperti e la previsione dell'obbligo di risarcire il danno nei cinque anni successivi alla scadenza del contratto).

Pur nel silenzio della prassi erariale, tuttavia, va detto che l'articolo 119 citato impone la copertura assicurativa in capo al professionista anche al fine di tutelare il bilancio dello Stato: e allora non pare sostenibile che la "prassi del mercato assicurativo" possa liberamente prevedere soglie di franchigia o limitazioni temporali della tutela, idonee a depotenziare la difesa non solo delle posizioni soggettive dei privati contribuenti, ma anche delle posizioni di diritto pubblico delle casse erariali. L'esistenza e il contenuto di clausole di questo genere dovrà dunque essere oggetto della più puntuale attenzione.

[639]

Parcelle, utili distinzioni tra i vari benefici da applicare

Sono proprietario di una casa unifamiliare e vorrei avviare una ristrutturazione del patrimonio edilizio con contestuale efficientamento energetico (involucro, climatizzazione e serramenti), accedendo quindi all'agevolazione del 50% per alcuni lavori e a quella del 110% per altri, optando successivamente per la cessione del credito.

Le parcelle dei professionisti (in merito a progettazione, asseverazione e visto di conformità) sono comprese nell'agevolazione, ex circola-

re 24/E/2020. Su questo punto vorrei chiedere alcuni chiarimenti.

In quale massimale di spesa vanno comprese le parcelle, essendo stati effettuati più interventi? In caso di cessione del credito con Sal (stati avanzamento lavori), come stabilito dall'articolo 121 del Dl 34/2020, vanno imputate con la medesima percentuale?

Le parcelle sono soggette a congruità? Se la risposta è positiva, c'è un prezzario di riferimento cui assoggettare la congruità?

D.B. - BRESCIA

Le spese sostenute per le prestazioni professionali connesse ai lavori agevolati ricadono in quelle detraibili, con riferimento ai massimali degli interventi cui si riferiscono la attività svolte dai professionisti. Se le prestazioni riguardano cumulativamente interventi agevolabili secondo discipline di favore diverse (ad esempio, spese di progettazione riguardanti sia gli interventi ecobonus rilevanti al 110% sia lavori edilizi ricadenti nel recupero del patrimonio edilizio esistente rilevanti al 50 per cento), sarebbe utile ricorrere a fatturazione separata e a separata gestione, in termini di pagamenti. Laddove ciò non fosse possibile, sarebbe almeno opportuno indicare in fattura, da parte del professionista, quali compensi si riferiscono a quali lavori (con distinzione, ad esempio, di lavori ecobonus trainanti e trainati), in modo da consentire al contribuente di collocare i costi sostenuti nei corretti massimali relativi.

È anche possibile suddividere le spese professionali "promiscue" pro quota, in base al valore dei lavori a cui si riferiscono, a condizione che sia dimostrabile documentalmente, in caso di controllo fiscale, la logica sottesa a una simile ripartizione. La scomposizione delle spese professionali va conservata, con la stessa proporzione, anche in ambito Sal, tenendo presente il momento di sostenimento delle spese. I compensi per le prestazioni professionali non sono soggetti a valutazione di congruità rispetto ai prezzari edili, ma in relazione ai valori desumibili dal Dm Giustizia 17 giugno 2016.

[640]

Sismabonus: non c'è limite agli alloggi acquistati

Una persona fisica intende acquistare da una impresa costruttrice due unità immobiliari "antisismiche", vale a dire facenti parte di edifici ubicati in zona classificata a rischio sismico 2, che sono state oggetto di interventi di miglioramento sismico mediante demolizione e ricostruzione dell'intero edificio.

Si chiede se per ogni unità abitativa spetta la detrazione al 110% sul limite di spesa di 96.000 euro e se, pertanto, la detrazione complessiva spettante ammonta a 211.200 euro (96.000 x 110% x 2), essendo indifferente che si acquisti più di una casa, ufficio o garage. Esiste un numero massimo di immobili acquistabili da una persona fisica per la detrazione?

R.R. - PESARO

La legge non pone alcun limite, in capo all'acquirente, in relazione al numero di unità immobiliari acquistabili avvalendosi del cosiddetto sismabonus case antisismiche (articolo 16, comma 1-septies del Dl 63/2013). Ne consegue che la detrazione al 110% spetta in relazione a ogni unità immobiliare acquistata (se l'acquirente è una persona fisica), con ri-

guardo al prezzo indicato in atto, fino al massimale di 96.000 euro, e tenendo presente che, se l'acquisto dell'unità abitativa è accompagnato dall'acquisto di una pertinenza autonomamente accatastata (garage, cantina), il massimale di 96.000 euro resta unitario e non si moltiplica per due.

L'importo della detrazione spettante nel caso di specie, come indicato nel quesito (pari a 211.200 euro), è corretto, a condizione che l'acquisto riguardi due distinte unità abitative e che il prezzo di vendita di ognuna di esse sia superiore al massimale di 96.000 euro previsto dalla legge per ciascuna.

[641]

Cessione del credito, basta la maggioranza assembleare

Per la cessione del credito relativo al bonus 110 per cento, nell'assemblea condominiale è necessaria la maggioranza (e quale) o serve l'unanimità?

L.P. - PORDENONE

La maggioranza – richiesta ai fini sia della deliberazione dell'esecuzione dei lavori rilevanti ai fini del superbonus 110% sia delle relative decisioni in merito alla cessione del credito o allo sconto in fattura – è quella dei partecipanti all'assemblea, esprimenti almeno un terzo del valore dell'edificio. Tale maggioranza è prevista dalla legge fiscale, e in particolare dall'articolo 119, comma 9-bis, del Dl 34/2020. Non è dunque necessaria l'unanimità dei consensi in sede assembleare.

[642]

Il ruolo del general contractor e la detraibilità dei compensi

Siamo un'azienda in forma di Srl, che si occupa di servizi energetici. Vorremmo approcciarci al superbonus 110% come general contractor. Nel dettaglio, vorremmo prendere in carico tutte le spese dei vari operatori (installatori, professionisti, asseveratori) in modo da semplificare il tutto al nostro cliente e dargli anche la possibilità di avere lo sconto in fattura. Ci avvaleremo pertanto della collaborazione di professionisti che espletterebbero i servizi da superbonus 110 per cento (attestati di prestazione energetica, relazioni, progetti, asseverazioni) e la nostra azienda, quale general contractor, rifatturerebbe al cliente finale.

Ci rimane il dubbio sulla corretta gestione del general contractor, nello specifico relativamente al congruo compenso ai professionisti e al servizio quale "guadagno" del general contractor stesso. Il servizio del general contractor rientra appieno nel superbonus 110 per cento? La rifatturazione da parte sua dei servizi professionali (visti, asseverazioni, progetti) è ammessa nel superbonus citato?

A.M. - AREZZO

La domanda suggerisce un'opportuna precisazione preliminare, circa il ruolo del general contractor nell'ambito del 110 per cento.

Il general contractor non è un prestatore di servizi o un "intermediario", che vanta un margine di "ricarico" rispetto all'opera altrui, anche professionale, ma

N. 12

L'ESPERTO RISPONDE
SPECIALE BONUS CASA

è l'esecutore degli interventi, in proprio o in subappalto. L'articolo 119 del Dl 34/2020, infatti, ammettendo alla detrazione al 110% le spese per i lavori agevolabili e le spese professionali strettamente connesse, non preclude l'affidamento dei lavori a un soggetto che si qualifichi come general contractor. Quest'ultimo, tuttavia, non ha titolo a "ricaricare" le prestazioni professionali da svolgere; e se un margine di questo tipo venisse evidenziato, sarebbe da considerare indetraibile perché non strettamente connesso agli interventi e non inquadrabile, nel suo importo, ai sensi del Dm Giustizia 17 giugno 2016.

Le prestazioni professionali necessarie ai lavori sono e restano infatti per loro natura "personali", coinvolgendo la sola responsabilità dei professionisti che le hanno prestate: e questi ultimi le fattureranno al general contractor, in relazione al puntuale incarico ricevuto da esso, relativamente agli immobili oggetto del contratto fra il general contractor medesimo e il committente.

Il general contractor vanta solo il diritto, verso il committente, al compenso per l'esecuzione delle opere: e in tale compenso si colloca il suo "guadagno", come differenza rispetto ai costi sostenuti, anche per le prestazioni professionali. Le spese sostenute a favore del general contractor, esecutore delle opere, saranno detraibili se "congrue" in relazione ai tariffari di riferimento per le opere edili.

[643]

**L'eliminazione di «barriere»
tra gli interventi trainati**

La nostra azienda è specializzata in soluzioni per l'abbattimento di barriere architettoniche nell'ambiente bagno: ausili e maniglie per persone disabili, lavabi e vasi sanitari per persone con difficoltà motoria, vasche e docce specifiche anche per contesti in cui il soggetto necessita di un'assistenza.

Vorrei sapere se chi acquista questi prodotti può fruire del 110 per cento.

E.C. - TERNI

La risposta può essere positiva, alla sola condizione che i beni di cui si parla siano parte di interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, nel rispetto delle caratteristiche tecniche del Dm 236/1989. La legge di Bilancio 2021 (legge 178/2020) ha infatti esteso il superbonus agli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche casalinghe, aventi a oggetto l'installazione, il rifacimento e l'adeguamento di quegli impianti tecnologici, compresi i servizi igienici, funzionali a favorire la mobilità esterna e interna all'abitazione delle persone portatrici di handicap in situazione di gravità (a norma dell'articolo 3, comma 3, della legge 104/1992), equiparando a questi ultimi le persone di oltre 65 anni d'età.

Gli interventi in questione – già oggetto di agevolazione fiscale al 50% per effetto dell'articolo 16-bis, lettera e, del Dpr 917/1986 – vedono ora l'elevazione dell'aliquota di detrazione al 110 per cento, a titolo di interventi trainati, per effetto del nuovo comma 2 dell'articolo 119 del Dl 34/2020.

Il rispetto dei requisiti tecnici minimi in linea con la legge di settore resta però imprescindibile: così non sarà agevolabile, ad esempio, la semplice sostituzione della vasca da bagno con un'altra vasca dotata di sportello apribile o box doccia, senza il rispetto delle prescrizioni tecniche di cui al Dm 236/1989

(circolare 19/E/2020, pagina 270), quali la contemporanea configurazione di spazi di manovra idonei a consentire lo spostamento di una persona su una sedia a rotelle.

[644]

**Non agevolabili le spese
di smaltimento dei materiali**

In un minicondominio sarà demolito e ricostruito il tetto. È previsto anche un ampliamento in altezza, per il quale è già stata rilasciata la concessione edilizia. Chiedo se nel superbonus del 110 per cento, oltre alle spese per la coibentazione, rientrano anche le spese di sostituzione delle tegole e quelle legate a opere di demolizione e smaltimento materiale, lattonerie e gronde. Mi risulta che le spese relative all'ampliamento sono considerate nuova costruzione.

E.M. - TRENTO

Rientrano fra le spese agevolabili quelle strettamente connesse alla realizzazione degli interventi agevolati, comprese le spese di completamento e di finitura, mentre esulano dall'ambito agevolativo le spese di smaltimento dei materiali di risulta (circolari 24/E/2020 e 19/E/2020).

La relazione di interconnessione tra le spese principali e quelle derivanti e connesse, tuttavia, va esplicitata chiaramente dal tecnico abilitato, in maniera documentalmente riscontrabile (come si desume dalla risposta a interpello 538/2020, esprimente un principio di portata generale). Se, dunque, l'intervento agevolabile è la demolizione e ricostruzione del tetto in chiave antisismica, le opere connesse e di completamento potranno comprendere i lavori di demolizione, di ricostruzione, di sostituzione delle tegole e delle coperture, le lattonerie. Viceversa, se l'intervento agevolabile è costituito solo dall'intervento di coibentazione del nuovo tetto, non costruito in chiave antisismica, saranno agevolabili al 110% solo le spese strettamente connesse agli interventi di isolamento (purché incidenti su più del 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio e determinanti il doppio salto di classe energetica), da rappresentare documentalmente in relazione a questi ultimi.

Quanto alle spese relative alla porzione di edificio risultante dall'ampliamento autorizzato, derivante dalla demolizione e ricostruzione, tale casistica ricade nel nuovo concetto di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d, del Dpr 380/2001, ed è espressamente compresa nel 110 per cento, ai fini ecobonus, dall'articolo 119, comma 3, del Dl 34/2020 (mentre già ordinariamente vi ricadeva in ambito di sismabonus).

[645]

**Detrazioni a metà per l'uso
«promiscuo» come B&B**

Due soggetti detengono in comproprietà un immobile abitativo e si sono determinati nell'effettuare dei lavori di ristrutturazione che, in virtù delle caratteristiche dell'immobile, possono fruire delle agevolazioni previste per il superbonus 110 per cento.

L'immobile è locato a un soggetto terzo, il quale utilizza una parte dello stesso ad attività di bed

and breakfast. L'attività viene indicata nel modello Unico del locatario al quadro RL, quale reddito occasionale.

Alla luce della circolare 57/1998 ma soprattutto della risposta a un recente interpello che trae origine dalla circolare 19/E/2020, si domanda se in questo caso, tenuto conto che le spese sono sostenute dai proprietari e non dal conduttore, è prevalente la soggettività degli stessi e quindi è utilizzabile pienamente la normativa agevolativa, oppure se è prevalente la modalità di utilizzo del bene, nel qual caso l'agevolazione spetterebbe solo nella misura del 50 per cento.

A.G. - ROMA

Siamo in presenza di un caso limite, che merita di essere inquadrato con la dovuta cautela. In generale, la posizione del Fisco, nell'ipotesi di uso promiscuo dell'immobile residenziale in parte come abitazione e in parte come bed and breakfast, è quella di riconoscere le detrazioni fiscali sui lavori edili nella sola misura del 50% della loro spettanza ordinaria. In questo senso si esprimono la risoluzione 18/E/2008, la circolare 19/E/2020 e, in tema di superbonus, la risposta all'interpello 570/2020.

Tale impostazione sarebbe cautelativamente da preferire, stante l'ordinaria interpretazione restrittiva delle norme agevolative propria dell'Erario.

In ogni caso, va sottolineato che la risposta 570/2020 conclude per la spettanza dimezzata del superbonus, in quanto l'attività di bed and breakfast ivi considerata era svolta, a mezzo di società commerciale, direttamente da parte dei proprietari. Nel caso in esame, invece, l'immobile è concesso in locazione a terzi per uso promiscuo, e l'attività di bed and breakfast non genera in capo al conduttore reddito d'impresa, ma solo reddito occasionale (essendo evidentemente esercitata episodicamente e non abitualmente).

Ciò potrebbe costituire un elemento a sostegno dell'agevolabilità dei lavori nel caso in esame: perché nessuna attività d'impresa sarebbe svolta dai proprietari (che concedono in locazione un immobile abitativo come persone private) né dal terzo conduttore, almeno in senso proprio.

A tale tesi "aggressiva" si contrappongono però gli atti di prassi citati, che in caso di uso promiscuo dimezzano sempre le detrazioni, a prescindere dallo svolgimento abituale o occasionale dell'attività d'impresa.

[646]

**Bifamiliari, fotovoltaico
con l'ok dell'altro condomino**

Sono proprietario di un appartamento al piano terra di una villa bifamiliare verticale con giardino comune.

Vorrei realizzare un impianto fotovoltaico su parte del tetto e il capotto termico di basso spessore sulle pareti esterne del mio appartamento, fino alla soletta del piano superiore.

Considerando che al proprietario dell'appartamento sovrastante il mio non arrecherei alcun danno, vorrei sapere se è possibile procedere anche senza la sua approvazione.

F.L. - VARESE

La risposta è negativa. Indipendentemente dal fatto che l'unità immobiliare in questione risulti connotata da entrambi i requisiti di cui all'articolo 119, comma 1-bis, del Dl 34/2020, consistenti nell'accesso

N. 12

L'ESPERTO RISPONDE
SPECIALE BONUS CASA

autonomo dall'esterno e nell'indipendenza funzionale, resta fermo che l'intervento di collocazione dell'impianto fotovoltaico sul tetto richiede il consenso anche dell'altro condomino, trattandosi di lavori da eseguire su una parte comune dell'edificio condominiale.

La bifamiliare descritta, infatti, è da considerare condominio minimo e il tetto ricade sempre nella comunione forzata che lega i condòmini rispetto alle parti comuni dell'edificio, a norma dell'articolo 1117 del Codice civile, a prescindere dal fatto che il tetto materialmente ricopra una sola o più unità immobiliari condominiali.

[647]

Sconto in fattura ammesso su lavori condominiali al 50%

Come condominio abbiamo in programma lavori di straordinaria manutenzione che non riguardano interventi di efficientamento energetico.

In particolare, si tratta della ricostruzione di un muro perimetrale che ha ceduto e del relativo intervento di pitturazione e sistemazione di muri interni al garage, che risultano danneggiati da infiltrazioni d'acqua.

Per questo tipo di intervento è possibile chiedere lo sconto in fattura, nella fattispecie limitatamente al 50% della spesa?

F.R. - FROSINONE

La risposta è positiva, trattandosi di interventi ricadenti nella detrazione al 50% riguardante il recupero del patrimonio edilizio esistente (articolo 16-bis del Dpr 917/1986, Tuir) e spettante ai condòmini in quanto opere di manutenzione straordinaria su parti comuni condominiali.

Tale tipologia di spesa è ammessa all'opzione per lo sconto in fattura, se sostenuta negli anni 2020 e 2021, come disposto dall'articolo 121, comma 2, del Dl 34/2020.

[648]

Bonifico «dedicato» per il 50 per cento restante

Devo pagare una fattura per sostituzione della caldaia a condensazione, con sconto in fattura pari al 50 per cento.

In questo caso, è obbligatorio saldare il 50% della fattura sempre con bonifico parlante, o posso utilizzare un bonifico generico, visto che la detrazione del 50% è già stata dedotta con lo sconto in fattura?

B.S. - RIMINI

Si ritiene opportuno sostenere il pagamento della quota parte restante della fattura mediante il bonifico dedicato, perché è la spesa complessiva che dà origine alla detraibilità del 50 per cento, e il fatto che la detrazione spettante sia già stata fruita mediante sconto in fattura non esime dal connettere l'oggetto dello sconto (ovvero il 50% menzionato) all'importo totale dei lavori.

La circolare 19/E/2020 conferma che l'effettuazione del pagamento mediante bonifico dedicato è un adempimento centrale, ai fini della spettanza delle detrazioni edilizie.

[649]

Ampia gamma di vantaggi grazie ai redditi da fabbricati

Può l'unico proprietario di un fabbricato, mini-condominio di fatto composto da due immobili di cui uno abitazione principale e il secondo appartamento in uso gratuito alla figlia, fruire della cessione del credito per interventi di risparmio energetico (65%) e bonus facciate (90%) se i suoi unici redditi sono quelli derivanti dal possesso delle due unità abitative? La circolare 30/E/2020 e alcune risposte dell'agenzia delle Entrate lo consentono, riferendosi però sempre al bonus 110% e mai citando gli altri interventi agevolati.

A.P. - VARESE

La risposta è positiva.

Secondo l'articolo 121, comma 2, del Dl 34/2020, infatti, gli interventi relativi all'ecobonus ordinario e al bonus facciate rientrano fra quelli che danno origine a detrazioni d'imposta cedibili a titolo di credito d'imposta, o scontabili a mezzo di sconto in fattura. Quanto poi al solo possesso, in capo alla persona fisica, di redditi da fabbricati, questa è circostanza sufficiente a qualificare la persona stessa soggetto passivo Irpef a norma dell'articolo 1 del Dpr 917/1986, trattandosi di un titolare di redditi fondiari menzionati all'articolo 6, comma 1, lettera a, del medesimo Dpr.

La plausibile situazione di non capienza d'imposta in capo alla persona fisica non impedisce l'esercizio dell'opzione della cessione del credito, che anzi rappresenta il rimedio approntato dal legislatore per favorire l'effettuazione dei lavori edilizi anche in capo ai soggetti "incapienti".

[650]

Gli interventi su edifici di proprietà comunale

Un'amministrazione comunale, proprietaria di immobili adibiti ad abitazione dati in gestione a una fondazione Onlus, può accedere allo sconto in fattura o alla cessione del credito per interventi su questi immobili relativi ai cosiddetti sismabonus ed ecobonus di cui al Dl 36/2013 o ad altri interventi non rientranti nel superbonus 110 per cento?

F.F. - TERNI

Gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale sono ammessi a fruire del sismabonus ordinario, in relazione agli interventi di efficientamento antisismico posti in essere sui loro immobili (circolare 19/E/2020, pagina 276). Allo stesso modo, i medesimi soggetti possono avvalersi dell'ecobonus ordinario per gli interventi finalizzati al risparmio energetico degli edifici, a norma dell'articolo 1, commi 344-349, della legge 296/2006, Finanziaria 2007, e dell'articolo 14 del Dl 63/2013 (circolare 19/E/2020, pagina 311).

Poiché sia il Comune sia la Onlus sono soggetti che non svolgono attività commerciale (se non in via residuale) ed essendo irrilevante, al riguardo, il fatto che la Onlus si presenti nella veste giuridica di fondazione, entrambi possono sostenere spese agevolabili come sopra indicato: il Comune sicuramente, in quanto soggetto proprietario degli immobili; la Onlus molto plausibilmente, se possiede o detiene

gli immobili in base a titolo idoneo (diritto reale di godimento, locazione, comodato). La spettanza delle detrazioni legittima tali soggetti all'esercizio "ampio" delle opzioni di cessione del credito e di sconto in fattura, ex articolo 121 del Dl 34/2020, quantomeno in relazione alle spese sostenute nell'anno 2021.

A CURA DI

Marco Zandonà



[651]

L'esistenza di unità non finite esclude il bonus facciate

In un condominio vi sono otto unità immobiliari accatastate A/4, due unità immobiliari accatastate C/2 e due appartamenti ancora allo stato rustico, accatastati in categoria F/3. Per tutte le singole unità immobiliari sono stati attribuiti i millesimi di proprietà generale. È possibile fruire del bonus facciate, per lavori esclusivamente su parti comuni, a favore di tutte le unità immobiliari, comprese quelle allo stato rustico?

C.G. - ROMA

Il bonus facciate non è applicabile al caso di specie. Come per tutti i bonus fiscali, anche il bonus facciate si rende applicabile in presenza di edifici ultimati e esistenti, e con unità immobiliari regolarmente accatastate prima dell'inizio dei lavori di rifacimento della facciata (articolo 1, commi 219-224, della legge 160/2019, di Bilancio per il 2020, e articolo 1, comma 59, della legge 178/2020, di Bilancio per il 2021; si veda la guida al bonus facciate su www.agenziaentrate.it). Viceversa, la detrazione non trova applicazione nell'ipotesi in cui l'immobile è classificato nella categoria catastale denominata "F/3 - unità in corso di costruzione", alla quale non viene associata alcuna rendita catastale.

In altri termini, il fabbricato in corso di costruzione viene iscritto in catasto con la categoria F/3, ma senza attribuzione di rendita, in quanto l'immobile non si può ancora ritenere un fabbricato «abitabile o servibile all'uso cui è destinato». Come tale, il 90% del bonus facciate non è applicabile in quanto limitato agli interventi eseguiti su fabbricati già ultimati e accatastati prima dell'inizio del recupero. Nel caso di specie siamo in presenza di alcune unità immobiliari dell'edificio allo stato rustico (F/3) e non è possibile considerare esistente l'edificio nella sua interezza. Pertanto, il bonus facciate, che richiede l'ultimazione totale del fabbricato su cui si interviene, non risulta applicabile.

[652]

Visibilità dalla sola via privata senza fruizione del 90%

Tre facciate su quattro di un fabbricato sono visibili dalla pubblica via, mentre la quarta è visibile da una strada privata ad uso pubblico. Per quest'ultima facciata si ha diritto al bonus del 90 per cento? In alternativa, quale bonus sarebbe applicabile?

M.F. - SONDRIO

N. 12

L'ESPERTO RISPONDE
SPECIALE BONUS CASA

Il bonus facciate si applica anche se le stesse sono solo parzialmente visibili dalla pubblica via (risposta a interpello 59/2020); viceversa, se la facciata non è visibile nemmeno in parte dalla pubblica via, ma solo da una strada privata, per le spese a essa riferibili la detrazione del 90% non si rende applicabile.

Come precisato nella circolare 2/E/2020, la detrazione del 90% delle spese per il rifacimento delle facciate si applica per le spese relative agli interventi sull'involucro «esterno visibile dell'edificio, vale a dire sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno)» e, in particolare, sugli interventi riferiti a elementi della facciata costituenti esclusivamente la «struttura opaca verticale». La detrazione non spetta, invece, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio o per quelle esterne ma visibili solo da strade private.

Per le spese di rifacimento delle facciate non visibili dalla pubblica via si applica, se si tratta di fabbricati residenziali, la detrazione del 50% per ristrutturazioni edilizie (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 58, della legge 178/2020, di Bilancio per il 2021; si veda anche la guida al 50% su www.agenziaentrate.it).

[653]

Si al 110% con costi a carico solo di alcuni condòmini

In un condominio la maggioranza può, per le parti condominiali, deliberare lavori che beneficiano del 110 per cento, accollando la spesa esclusivamente ad alcuni condòmini, i quali saranno i soli a godere dei benefici fiscali?

R.P. - VICENZA

La risposta è affermativa. Dal 1° gennaio 2021, ai fini del 110 per cento, il comma 9-bis dell'articolo 119 del Dl 34/2020 – convertito in legge 77/2020, come modificato dall'articolo 1, commi 66-77, della legge 178/2020, di Bilancio per il 2021 – prevede che le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'imputazione a uno o più condòmini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato, sono valide se approvate in presenza del 50% degli intervenuti e di un terzo del valore dell'edificio. A tali condizioni la spesa può essere accollata anche soltanto ad alcuni condòmini, che fruiscono dell'intero beneficio anche superando il limite delle tabelle millesimali.

Pure in tal caso, comunque, l'intervento rimane condominiale e i pagamenti e le fatture devono transitare per l'amministratore condominiale o, nell'ipotesi di condominio minimo, per il soggetto che funge da amministratore.

[654]

Non è ostativo l'abuso su una parte separata

Sono proprietario di una villetta bifamiliare costruita conformemente alla concessione edilizia. Successivamente ho realizzato abusivamente un portico in legno staccato dall'abitazione. È possibile accedere al superbonus?

S.S. - FROSINONE

La risposta è affermativa.

Nel caso di specie, l'abuso riguarda una parte dell'edificio staccata dal corpo principale della bifamiliare e non interessata dall'intervento che fruisce del 110 per cento. Pertanto le due unità potranno accedere agli incentivi separatamente (se hanno accessi autonomi e autonomia di impianti) oppure come condominio minimo, se l'accesso è comune o vi sono utenze comuni.

[655]

Ecobonus sul vano scale soltanto se è riscaldato

Nel condominio in cui vivo, composto da 18 appartamenti, si è deciso di utilizzare il superbonus 110% per il miglioramento energetico dell'edificio. Vorrei sapere se è possibile fruire del superbonus anche per la sostituzione delle finestre sul vano scala condominiale e per la sua coibentazione (cappotto termico). Inoltre, gli interventi che godrebbero del bonus facciate, se eseguiti in contemporanea al superbonus, possono essere agevolati anch'essi al 110 per cento?

A.P. - PERUGIA

L'ecobonus, anche al 110 per cento, è ammesso solo per serramenti che delimitano il volume riscaldato, quindi serramenti tra locali riscaldati e ambiente esterno o tra locali riscaldati e altri locali non riscaldati. Pertanto il 110% non si applica per le spese relative alla sostituzione dei serramenti posti tra stanze non riscaldate e ambiente esterno oppure tra due locali non riscaldati, ad esempio le finestre della cantina, del vano scala o il basculante del garage. Solo se il vano scala è provvisto di riscaldamento (caso raro), la sostituzione delle finestre fruisce del 110 per cento.

Allo stesso modo, dalle spese agevolate vanno sottratte quelle relative alla coibentazione della superficie esterna riferita al vano scale (calcolata in metri quadrati). Per tali spese, riferite a parti comuni di edifici residenziali, si rende invece applicabile la detrazione del 50% per ristrutturazioni edilizie.

La tinteggiatura della facciata, infine, è da considerare accessoria all'intervento di coibentazione e le relative spese rientrano nel plafond massimo previsto per l'intervento (40.000 euro per ciascuna unità per i condòmini fino a otto unità) e non tra quelle ammesse al bonus facciate.

[656]

Destinazione residenziale prevalente prima delle opere

Possiedo una villetta, composta al primo piano da un appartamento e al piano terra da un ampio locale qualificato cantina. Ho inoltrato la pratica comunale per chiedere il cambio di destinazione da cantina a residenziale, allo scopo di fare poi il cappotto e sostituire gli infissi in tutta la villetta. Posso utilizzare il superbonus 110% per i lavori che servono a trasformare la cantina in residenziale?

G.C. - MILANO

Trattandosi di un edificio con due distinte unità immobiliari (un'abitazione e una cantina), possedute da un unico soggetto, il 110% si rende applicabile

solo se l'edificio, prima dell'intervento, è a prevalente destinazione residenziale secondo le regole del minicondominio, anche se per la parte non abitativa al termine dei lavori si realizza un cambio di destinazione d'uso in abitazione (deve risultare il cambio in abitazione nel provvedimento urbanistico abilitativo dei lavori).

In tal caso, il plafond massimo cui applicare il 110% è calcolato autonomamente per ciascuna unità. Pertanto si rende applicabile il 110% sia per la realizzazione del cappotto termico sull'intero edificio con riferimento a due unità (intervento trainante, 40.000 euro per due), che per la sostituzione degli infissi, come intervento trainato, sempre per due unità (60.000 euro di detrazione per ciascuna delle due unità).

[657]

Paletti ai benefici per lavori su immobili già ristrutturati

È possibile fruire della detrazione fiscale pari al 110% delle spese sostenute nel caso di abitazione indipendente unifamiliare con accesso autonomo, nella quale lo scorso anno si sono concluse opere di ristrutturazione interna che hanno fruito del bonus casa 50 per cento, esaurendo i 96.000 euro previsti? Nella fattispecie, le nuove opere riguarderebbero la copertura mediante rinforzo strutturale (trainante) e pannelli fotovoltaici, quindi sarebbero inserite in un nuovo iter amministrativo, non costituendo prosecuzione dell'intervento precedentemente concluso.

F.M. - MODENA

La risposta è affermativa, a condizione che, come risulta dal quesito, non si tratti di prosecuzione di un intervento iniziato in anni precedenti, ma di lavori abilitati da un nuovo provvedimento urbanistico. Il 110 per cento (ex articoli 119 e 121 del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020, e articolo 1, commi 66-77, della legge 178/2020, di Bilancio per il 2021; si vedano anche le circolari 24/E/2020 e 30/E/2020, nonché la Guida al 110% su www.agenziaentrate.it) si rende applicabile anche per interventi eseguiti su fabbricati che fruiscono del bonus ristrutturazioni al 50% per opere già concluse, eseguite in anni precedenti (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 58, della legge 178/2020, di Bilancio per il 2021; si veda anche la guida al 50% su www.agenziaentrate.it).

[658]

Cessione credito, Sal separati per sisma ed ecobonus

A seguito di lavori di ristrutturazione di una casa singola di mia proprietà, viene eseguito un intervento di demolizione con ricostruzione. Vorrei applicare il 110% per ecobonus e sismabonus con cessione del credito a Sal (stati avanzamento lavori). Stipulerò più contratti di appalto e alcuni lavori, come quelli riguardanti il sismabonus, avranno priorità rispetto alla parte cappotto/sostituzione climatizzazione invernale.

Come dovranno essere affrontati i Sal per l'eventuale cessione parziale del credito? Devo considerare suddivisibili i due interventi sismabonus ed ecobonus e, quindi, per ognuno dei due ci sarà

N. 12

L'ESPERTO RISPONDE
SPECIALE BONUS CASA**la possibilità di avere la cessione parziale a stato avanzamento oppure devo considerare un unico intervento, con due soli Sal più il saldo?**

G.P. - TRENTO

Anche se l'appalto è unico, nel caso descritto le procedure e la modulistica per le asseverazioni sono differenti e i corrispettivi in sede di contratto, come i pagamenti e le fatturazioni, devono essere separati.

Pertanto, anche ai fini della definizione dei Sal (due da 30% e saldo al 40 per cento), il limite che consente la cessione del credito prima dell'ultimazione dei lavori va calcolato separatamente per ciascuno dei due benefici (sisma ed eco), che comunque sono applicabili entrambi, essendo le spese differenti. Fermo restando che, come confermato nelle circolari 24/E e 30/E del 2020, in casi di contestuale intervento sullo stesso immobile le spese per sismabonus e quelle per ecobonus al 110% sono cumulabili (in quanto differenti), mantenendo separate le contabilizzazioni delle spese stesse, gli adempimenti restano distinti.

[659]

Condominiali le spese per isolare i solai controterra

In un minicondominio si stanno avviando interventi di riqualificazione energetica riguardanti le parti comuni, inseriti nell'ambito delle norme del cosiddetto superbbonus 110 per cento. In particolare si tratta della coibentazione delle pareti verticali esterne, della copertura e dell'isolamento del solaio controterra.

Considerato che per coibentare il solaio controterra è necessario demolire e ricostruire il pavimento dell'appartamento al piano terra, ci si chiede se tali interventi, complementari alla posa dell'isolamento e quindi detraibili al 110 per cento, devono essere contemplati negli interventi sulle "parti comuni" del minicondominio o sulle "parti private" del singolo condomino.

P.C. - CESENA

Nel caso descritto dal lettore, le spese per il ripristino del pavimento dell'appartamento devono essere considerate accessorie all'intervento trainante di coibentazione delle parti comuni e, pertanto, rientrano fra quelle condominiali anche se il ripristino insiste sulla singola unità. In particolare, l'isolamento del solaio controterra (la membrana che isola il massetto in calcestruzzo, su cui viene posato il rivestimento, dal terreno), intervento che fa parte della coibentazione delle pareti condominiali, fruisce del 110% anche in relazione alle spese per il rifacimento della pavimentazione dell'appartamento danneggiato. La correlazione delle spese accessorie dev'essere, a tal fine, convalidata dall'asseveratore dell'intervento, che certificherà l'inerenza di tali spese tra quelle rilevanti ai fini del 110 per cento.

[660]

Opere di urbanizzazione, non osta l'attesa di collaudo

Possiedo un villino unifamiliare, funzionalmente indipendente e con accesso autonomo dall'esterno. Il fabbricato, edificato con concessione edili-

zia nel 1981 e successiva proroga del 1984, fa parte di una più ampia lottizzazione privata che prevedeva la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Queste ultime, benché realizzate, attualmente destinate a uso pubblico e con le reti di allacciamento utenze funzionanti, risultano ancora da collaudare e per questo il fabbricato è privo del certificato di abitabilità, nonostante il villino sia urbanisticamente conforme e regolarmente censito al Catasto fabbricati con categoria A/7 e conformità alle planimetrie catastali.

Nella situazione descritta è possibile realizzare lavori che fruiscono delle detrazioni ecobonus e sismabonus al 110 per cento?

G.S. - FIRENZE

La risposta è affermativa.

La mancata abitabilità del caso di specie non inficia lo stato legittimo dell'immobile ai fini del 110% per cento. L'irregolarità che comporta l'inapplicabilità del beneficio in questione è quella relativa a violazioni urbanistiche e non a irregolarità amministrative, come la mancanza di collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate e funzionanti.

Per fruire del 110 per cento, come di tutti gli altri bonus edilizi, occorre la regolarità urbanistica dell'immobile su cui si interviene.

A tal fine, l'articolo 49 del Dpr 380/2001 (Testo unico edilizia) stabilisce che non è possibile beneficiare di alcuna agevolazione fiscale in presenza di interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, o sulla base di un titolo successivamente annullato.

Per fruire del 110% occorre, in sostanza, la conformità urbanistica del fabbricato sia per gli interventi condominiali sulle parti comuni (trainanti) sia per gli interventi sulle singole unità, mentre appare irrilevante la conformità delle opere di urbanizzazione realizzate, eventualmente, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, ma non ancora collaudate.

[661]

Il 110% al locatario se i lavori hanno l'ok dei comproprietari

Sono comproprietaria di un allevamento ittico cui è annessa la casa del custode, con magazzino al piano terra e abitazione al primo piano.

Sono in trattativa per affittare la proprietà a un imprenditore agricolo che si occuperebbe della ristrutturazione della casa del custode e vorrebbe accedere al recupero fiscale del superbbonus sostenendo direttamente le spese.

Il fatto che ci sia una comproprietà, compromette in qualche modo all'affittuario di beneficiare del superbonus?

Nel caso in cui egli volesse trasformare il magazzino al piano terra in una ulteriore abitazione, questo precluderebbe in qualche modo l'agevolazione fiscale?

P.O. - SONDRIO

Innanzitutto si precisa che il 110% si applica solo per gli interventi eseguiti su fabbricati prevalentemente residenziali per lavori su parti comuni (interventi trainanti), mentre non si applica per gli interventi interni a una unità non residenziale.

Pertanto, se la superficie dell'abitazione del custode supera quella del magazzino, il 110% si rende applicabile.

Con la prevalente destinazione residenziale si appli-

cano le regole del minicondominio (anche se non sussiste la pluralità di proprietari), in cui il 110% si applica per gli interventi trainanti (per esempio cappotto, sostituzione di impianto di riscaldamento) su due unità.

Con il cambio di destinazione d'uso della parte non abitativa in residenziale, il 110% si applica anche per gli interventi trainati (ad esempio, gli infissi) sempre per due unità.

Il beneficio compete anche in favore del locatario purché il contratto di locazione sia registrato e ci sia il consenso di entrambi i comproprietari ad eseguire i lavori.

[662]

«Nanocappotti» detraibili solo se c'è l'asseverazione

Vorrei sapere se i cappotti con tecnologie ceramiche (i cosiddetti nanocappotti) sono accettati da Enea per il calcolo dell'efficientamento energetico.

Questi materiali hanno valori importanti di riflettanza e dichiarano bassissimi valori di trasmittanza; alcune ditte hanno la certificazione Iso 9001, ma sono in grado di fornirmi solo una loro dichiarazione di prestazione (Dop).

N.P. - MILANO

Sul punto non esiste un orientamento ufficiale dell'Enea. Pertanto, sia ai fini della detrazione del 65% che di quella del 110 per cento, per interventi di realizzazione dell'isolamento termico realizzati con tecnologie ceramiche (i "nanocappotti"), le spese rientrano fra quelle ammesse ai benefici di legge solo se al termine dell'intervento si conseguono i prescritti valori di trasmittanza termica, regolarmente asseverati dal tecnico abilitato, mentre non è sufficiente che il produttore sia un'azienda con certificazione ISO e che essa attesti il corretto metodo di produzione.

[663]

Più imprese coinvolte: il 50% con comunicazione all'Asl

Vorrei avere chiarimenti in merito alla comunicazione all'Asl necessaria per fruire della detrazione fiscale del 50% sui lavori di ristrutturazione.

Nel mio caso, di lavori di manutenzione straordinaria, per le opere murarie mi servirò di un'impresa edile con dipendenti.

Mi servirò inoltre di un idraulico e di un elettricista, entrambi lavoratori autonomi. È necessario considerare anche la ditta che monterà i serramenti in alluminio?

R.R. - IMPERIA

I lavoratori autonomi si differenziano dalle imprese e la loro presenza nel cantiere, anche contemporanea a quella della impresa appaltatrice, non rende necessaria la comunicazione all'Asl.

Ai fini della detrazione del 50% (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 175, della legge 160/2019, di Bilancio per il 2020; si veda anche la guida al 50% su www.agenziaentrate.it), occorre inviare una raccomandata, con ricevuta di ritorno, sempre preventivamente all'inizio dei lavori, all'Asl competente per territorio sulla base del luogo

N. 12

L'ESPERTO RISPONDE
SPECIALE BONUS CASA

in cui è sito il fabbricato, nella quale il contribuente deve specificare le seguenti informazioni: ubicazione dei lavori, dati del committente, natura delle opere oggetto dell'intervento, data di inizio dei lavori, impresa esecutrice delle opere, assunzione di responsabilità dell'impresa sul rispetto delle regole di sicurezza e di contribuzione.

La raccomandata non è comunque necessaria nel caso in cui i decreti legislativi relativi alle condizioni di sicurezza sui cantieri non prevedono l'obbligo della notifica preliminare all'Asl (Dlgs 81/2008). In particolare, a norma dell'articolo 99 del Dlgs 81/2008, la comunicazione preventiva all'inizio dei lavori è sempre necessaria in presenza, anche non contemporanea, di più imprese nel cantiere. In particolare, nel computo delle imprese esecutrici non possono essere conteggiati i lavoratori autonomi. Infatti, anche se la definizione di impresa esecutrice (articolo 89, comma 1, lettera i-bis, del Dlgs 81/2008) non chiarisce questo aspetto, si deve ritenere che, se il legislatore avesse voluto computare questi soggetti, lo avrebbe fatto espressamente (si veda ad esempio l'articolo 90, comma 7, del medesimo provvedimento).

Pertanto, in presenza di un'impresa edile e di diversi artigiani o solo di artigiani lavoratori autonomi, titolari di partita Iva, la comunicazione non è necessaria, sempre che la condizione di lavoratore autonomo sia effettiva. Lo stesso discorso vale se i serramenti sono montati da un lavoratore autonomo. Viceversa, se si tratta di una ditta, la comunicazione preventiva all'Asl va comunque inviata.

[664]

Cisterna interrata detraibile se è su un'area pertinenziale

Un contribuente, persona fisica, intende installare una cisterna interrata per il recupero dell'acqua piovana e per il successivo riutilizzo a fini di irrigazione e uso domestico. L'intervento è agevolabile con il bonus edilizia al 65 per cento?

R.R. - PESARO

Trattandosi di una cisterna per il recupero di acque piovane, da utilizzare per l'irrigazione e l'uso domestico, si rende applicabile la detrazione del 50% per ristrutturazioni edilizie, ma solo se la cisterna insiste su un'area pertinenziale al fabbricato abitativo, cioè su un'area non accatastata separatamente rispetto al fabbricato cui accede.

La detrazione del 50%, infatti, si applica anche per gli interventi eseguiti sulle aree pertinenziali accatastate con il fabbricato residenziale, e sempre che l'intervento sia definibile come di manutenzione straordinaria sulla base del regolamento edilizio comunale.

[665]

Porta blindata agevolata, va «informato» l'Enea

In quale bonus può rientrare una sostituzione di una porta esterna di un appartamento con una porta blindata?

Per l'installazione della porta blindata va fatta la pratica Enea? Infine, la porta blindata è soggetta a valori minimi di trasmittanza?

M.F. - GENOVA

L'installazione o sostituzione della porta blindata di un singolo appartamento, in sostituzione di quella esistente, fruisci della detrazione del 50% per le ristrutturazioni edilizie (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 5, della legge 178/2020, di Bilancio per il 2021). In ogni caso, la installazione di una porta di tale genere, rispetto a una porta classica, riduce la trasmittanza delle pareti verticali che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno.

Ne consegue che tale intervento, anche se soggetto alla detrazione del 50% per ristrutturazioni edilizie, necessita della comunicazione all'Enea, da fare entro 90 giorni dalla fine dei lavori sul sito bonuscasa2021.enea.it, anche se non è necessario conseguire specifici valori di trasmittanza termica.

[666]

Il bonus verde è slegato dalla ristrutturazione

Il bonus mobili/elettrodomestici, dal 2021 portato a 16.000 euro, si somma ai 96.000 della ristrutturazione oppure vi rientra?

Il «bonus verde» è comunque slegato dalla ristrutturazione edilizia?

A.Z. - FORLÌ

Il limite di 16.000 euro per il bonus mobili è aggiuntivo ai 96.000 euro di ristrutturazione, e il bonus verde è svincolato dai lavori di ristrutturazione.

L'articolo 1, commi 58-60, della legge 178/2020, di Bilancio per il 2021, ha prorogato fino al 31 dicembre 2021 il bonus mobili, ovvero la detrazione per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe energetica elevata finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

È stato inoltre aumentato, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2021, il limite di spesa massimo ammissibile alla detrazione, che da 10.000 passa a 16.000 euro. Per fruire del bonus mobili per le spese sostenute nel 2021, i lavori di ristrutturazione devono essere iniziati non prima del 1° gennaio 2020 e l'importo di 16.000 euro si aggiunge all'importo di 96.000 euro cui commisurare al massimo la detrazione del 50% per ristrutturazioni edilizie.

Anche il bonus verde è stato prorogato fino al 31 dicembre 2021 (articolo 1, comma 76, della legge di Bilancio per il 2021, e articolo 1, comma 12, della legge 205/2017, di Bilancio per il 2018).

Si tratta della detrazione Irpef del 36 per cento, nel limite massimo di spesa pari a 5.000 euro per unità immobiliare, relativa a costi sostenuti per interventi di sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze, recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione di pozzi; realizzazione di giardini pensili e coperture a verde, purché si collochino nell'ambito di un intervento straordinario di sistemazione a verde dell'unità immobiliare residenziale.

La detrazione (per un importo massimo di 1.800 euro), condizionata all'utilizzo di strumenti di pagamento tracciabili, è ripartita in 10 quote annuali di pari importo dall'anno in cui le spese sono state sostenute e nei successivi, ma non è collegata alla contestuale esecuzione di interventi di ristrutturazione edilizia che fruiscono della detrazione del 50 per cento.

In tal senso, pertanto, il limite di 5.000 euro è del tutto autonomo rispetto all'esecuzione di lavori edili.

ISTRUZIONI PER L'USO

Il sito dell'esperto risponde
espertorisponde.ilsole24ore.com

Il servizio di consulenza ai lettori del Sole 24 Ore continua su internet. Dalla sezione dedicata è possibile inviare gratuitamente un quesito agli esperti (previa registrazione) e cercare la soluzione al proprio caso nel database delle risposte.

Il portale dell'esperto risponde è pensato per valorizzare i punti di forza della rubrica fondata nel 1984, integrandoli con i Forum tematici e gli approfondimenti pubblicati ogni lunedì sul Sole 24 Ore. Sul sito dell'esperto risponde è possibile cercare la risposta al proprio caso specifico all'interno di una banca dati che conta oltre 200mila quesiti. Inoltre, lo stesso motore di ricerca permette di navigare tra le risposte fornite dagli esperti nei Forum tematici, come quelli sui vari temi fiscali, la casa, le pensioni, il diritto di famiglia. Dallo stesso sito si può inviare una domanda agli oltre 100 esperti del Sole 24 Ore e partecipare ai Forum di volta in volta attivati su temi d'attualità. Internet è l'unico canale attraverso il quale è possibile l'invio di quesiti.

Per cercare una risposta

È possibile consultare la banca dati delle risposte con una ricerca per: parola, argomento, fascicolo. Tra i risultati della ricerca appaiono: le risposte pubblicate ogni lunedì sull'Esperto risponde; i Forum tematici attivati su argomenti di attualità.

Per inviare una domanda

Per inviare il quesito bisogna essere registrati al sito del Sole 24 Ore (la registrazione è gratuita). Per inviare una domanda si può scegliere: il canale "classico" dell'esperto risponde; i Forum attivati di volta in volta su temi d'attualità

24ORE
PROFESSIONALE



Finalmente uno strumento Smart per le aziende e i professionisti dell'ambiente e della sicurezza.

Smart24 HSE è il sistema informativo del Sole 24 Ore che ti permette di avere un quadro completo e aggiornato di tutta la normativa relativa a: salute e sicurezza sul lavoro, gestione dei rifiuti, adempimenti ambientali, sviluppo sostenibile, modelli di organizzazione, efficienza energetica e fonti rinnovabili. Con **Smart24 HSE** avrai inoltre accesso a istruzioni operative, notifiche degli aggiornamenti normativi, indici sistematici di tutti i contenuti ufficiali e molto altro ancora, grazie a un semplice clic.

www.smart24hse.it

SMART **24** HSE
Smart work, smart life.