

Il Sole

24 ORE

LE GUIDE

BONUS CASA

2023

**SUPERBONUS
RISTRUTTURAZIONI
MOBILI E GIARDINI
RISPARMIO
ENERGETICO**

I LIBRI DEL SOLE 24 ORE

Pubblicazione settimanale con Il Sole 24 Ore

€ 3,00 (I Libri del Sole 24 ORE € 1,00

+ Il Sole 24 ORE € 2,00)

Non vendibile separatamente:
solo ed esclusivamente per
gli abbonati in vendita separata
dal quotidiano a € 1,00



9 771973 564394

Il Sole 24 ORE

Direttore responsabile
Fabio Tamburini

Caporedattore
Maria Carla De Cesari

Hanno collaborato
Dario Aquaro, Margherita Ceci, Camilla Curcio, Cristiano Dell'Oste, Paola Dezza, Giuseppe Latour

Autori dei testi
Laura Ambrosi, Andrea Barocci, Alessandro Borgoglio, Alessandra Caputo, Andrea Cartosio, Laura Cavestri, Mario Cerofolini, Fabio Chiesa, Annarita D'Ambrosio, Luca De Stefani, Giorgio Gavelli, Giampiero Gugliotta, Lorenzo Pegorin, Silvio Rivetti, Marco Zandonà

I Libri del Sole 24 Ore
Settimanale – N. 3/2023 –
Febbraio 2023

Registrazione Tribunale di Milano n. 33 del 22.01.2007
Direttore responsabile: Fabio Tamburini
Proprietario ed Editore: Il Sole 24 Ore S.p.A.
Sede legale, redazione e direzione: Viale Sarca n.223, 20126 Milano.
Da vendersi in abbinamento al quotidiano «Il Sole 24 Ore». Solo ed esclusivamente per gli abbonati, in vendita separata dal quotidiano a 1 euro.

Chiuso in redazione il 23 febbraio 2023

© Riproduzione riservata copyright Il Sole 24 Ore Spa

L'offerta del Gruppo 24 Ore



Smart24 Condominio

È il sistema che offre un'informazione autorevole, chiara e completa su tutte le tematiche relative alla gestione degli immobili: i temi del condominio, la locazione, i contratti immobiliari, il catasto, la proprietà e i diritti reali. Tutti gli adempimenti giuridici, fiscali, tecnici e amministrativi spiegati attraverso schede pratiche, suggerimenti operativi, modulistica e il parere degli esperti.
Scopri di più: smart24condominio.it

VALORE24 Superbonus

Valore24 Superbonus

È il software del Gruppo24 ORE che consente al commercialista di produrre telematicamente il modello da presentare all'agenzia delle Entrate per la comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica. Sia per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari sia per gli interventi su parti comuni degli edifici.
Scopri di più: valore24.com/superbonus



Consulente immobiliare

Consulente Immobiliare affronta le tematiche di attualità e di interesse per il settore immobiliare e dell'edilizia con l'obiettivo di aggiornare sull'evoluzione normativa e "fare il punto" sui temi maggiormente complessi.
Ampio spazio è dedicato ai focus e agli speciali destinati all'approfondimento monografico sui temi di maggiore interesse e attualità.
Scopri di più: ilsole24ore.com/riviste



Smart24 Superbonus

Raggruppa in un unico prodotto digitale, continuamente aggiornato e disponibile anche su smartphone e tablet, tutte le regole per muoversi con sicurezza nel mondo degli interventi agevolati. Una guida formidabile grazie ai commenti e alle indicazioni degli Esperti del Sole 24 Ore, alle migliaia di quesiti risolti pervenuti in questi mesi, alla sistematizzazione di tutti i chiarimenti, per un accesso rapido alle diverse casistiche. Smart24superbonus.com

DOPO IL DECRETO LEGGE DEL GOVERNO

Con il big bang delle cessioni si torna al 2019

Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste
Giuseppe Latour

Alla fine, il big bang è arrivato. Stop alle cessioni e agli sconti in fattura del superbonus e di tutti i bonus casa da venerdì 17 febbraio, quando è entrato in vigore il Dl 11/2023. Fanno eccezione solo i lavori già avviati o per i quali siano state presentate Cilas e autorizzazioni al Comune entro il giorno precedente l'entrata in vigore del provvedimento (cioè, giovedì 16 febbraio). Proprietari d'immobili, imprese e professionisti si trovano così ad affrontare una situazione ingarbugliatissima e destinata a cambiare ancora, con i correttivi annunciati dal Governo mentre questo instant book va in stampa.

In poco più di un anno – a partire dal decreto Antifrodi del 12 novembre 2021 – si sono abbattute undici modifiche sulla norma che, in piena pandemia, aveva previsto

L'ECCEZIONE

Il termine

Potranno mantenere cessioni dei crediti e sconti in fattura gli interventi per i quali siano state già presentate le Cilas o per i quali siano iniziati i lavori alla data del 16 febbraio scorso

lo sconto in fattura e la cessione del credito d'imposta per tutti: l'articolo 121 del decreto Rilancio. In pratica, un cambiamento ogni 42 giorni, con un'intensità diventata crescente negli ultimi mesi.

Già un anno fa c'era stata una prima stretta, con il blocco (poi ammorbidito) delle cessioni successive alla prima; ora arriva invece uno stop generalizzato, motivato dall'esigenza di salvaguardare i conti pubblici. Come ha spiegato la premier Giorgia Meloni, senza una misura per ridurre l'esborso a carico dell'Erario, non ci sarebbero state le risorse per la prossima legge di Bilancio. Insomma, occorreva fermare la circolazione (e quindi la creazione) della famigerata moneta fiscale.

Lo stop assestato dal Governo, per la verità, è stato improvviso, ma non completamente inatteso. La frenata prende atto di una situazione che, mese dopo mese, era già diventata piuttosto

compromessa. Anche per effetto delle molte modifiche, il mercato delle compravendite di crediti è progressivamente impleso: istituti bancari e intermediari finanziari in generale già da tempo non compravano più “moneta fiscale” o, nel migliore dei casi, la compravano con il contagocce. Il decreto 11/2023, in qualche modo, ha scattato solo una fotografia dell’esistente, con l’obiettivo di non creare altra domanda di cessioni e sconti in fattura impossibile da soddisfare.

Oltre a fermare le cessioni, il provvedimento prova ad accelerare la soluzione di quella che potrebbe diventare una crisi di sistema: lo sblocco dei crediti incagliati in pancia a imprese e famiglie (quasi 20 miliardi, secondo le stime del Governo di metà febbraio). Per fare questo, introduce nuove regole sul tema della responsabilità solidale tra cedente e cessionario. Senza toccare, almeno fino al momento di andare in stampa, il delicatissimo problema degli effetti dei sequestri sugli acquirenti in buona fede.

Torna decisiva la capienza fiscale

Uscendo dalle considerazioni macroscopiche, e tornando alla pratica, resta da capire come i contribuenti dovranno affrontare le nuove regole. Il caso più semplice è quello di chi non ha ancora avviato i lavori. Bisogna fare i conti con realismo, senza poter fare affidamento – almeno fino a nuovi cambi normativi – sulla cessione e sullo sconto in fattura. Tutto si gioca, perciò, sulla possibilità di usare i bonus in dichiarazione dei redditi sotto forma di detrazione. Una soluzione che richiede due requisiti:

- primo, avere abbastanza Irpef

LE VERIFICHE

Gli scenari

Senza cessione del credito e sconto in fattura le detrazioni dovranno entrare nella dichiarazione dei redditi: diventa quindi decisiva la capacità fiscale dei contribuenti

per poter assorbire la detrazione (cosa tutt’altro che scontata con il superbonus, anche nella versione ridotta al 90%, che si recupera in sole quattro rate annuali);

- secondo, avere denaro a sufficienza per poter anticipare l’investimento e attendere il recupero sotto forma di rimborso fiscale negli anni successivi (o, in alternativa, avere le spalle abbastanza solide da ottenere un prestito per finanziare la ristrutturazione).

È chiaro che molti contribuenti resteranno tagliati fuori, a partire da coloro che applicano il regime forfettario (salva la possibilità di revocare l’opzione). Ed è altrettanto chiaro che nei condomini sarà molto difficile riuscire a deliberare gli interventi, perché – in ogni edificio – ci sarà probabilmente qualcuno che non vuole o non può pagare e può far mancare il quorum. Insomma, si tornerà al 2019, cioè alla situazione precedente alla cessione per tutti, e i lavori agevolati diminuiranno in maniera rilevante (che poi è esattamente l’obiettivo perseguito dal Governo nel tentativo di sgonfiare la bolla dei bonus casa).

Il limbo all’improvviso

Molto più complicato è il caso di chi è stato colto a metà del guado dal blocco delle cessioni e dovrà rinunciare, all’improvviso, allo strumento che gli consentiva di liquidare i suoi crediti in maniera immediata. Il mercato, come detto, era già quasi del tutto bloccato, ma la stretta del nuovo decreto 11/2023 rende ora impossibili tutte le cessioni, anche quelle agli «altri soggetti privati», menzionati dall’articolo 121 del decreto Rilancio (parenti, conoscenti, amici

con abbastanza imposte da versare nel modello F24).

Le situazioni di soggetti messi in crisi dall'ultima stretta possono essere diverse. Ci sono i condòmini che non hanno ancora deliberato i lavori sull'edificio, ma hanno già pagato gli studi di fattibilità e persino raccolto i fondi per saldare i primi stati avanzamento lavori. C'è il proprietario della villetta bifamiliare che ha pianificato il cantiere, ma non ha fatto in tempo a presentare la Cilas.

Ci sono i contribuenti pronti a eseguire interventi in edilizia libera, piccoli lavori senza alcun titolo abilitativo, come il cambio della caldaia o delle finestre, per i quali hanno firmato un preventivo e versato un acconto mesi fa; senza l'avvio dei lavori entro il 16 febbraio, la possibilità di utilizzare cessione e sconto in fattura è persa e, in molti casi, i contratti già firmati andranno rifatti. E ci sono anche i casi più gravi di chi ha sottoscritto un preliminare di acquisto prima del 16 febbraio, pensando di avere lo sconto in fattura, ma non l'ha ancora registrato e quindi resterà escluso. Un caso particolarmente eloquente: perché il termine di legge per la registrazione è di trenta giorni; ma anche chi lo ha rispettato potrebbe perdere lo sconto.

Sono esempi concreti del "taglia fuori" improvviso deciso dal decreto. Che gela i cantieri, disincentiva gli investimenti e mette in crisi tante imprese.

La nuova geografia dei bonus

Il big bang di metà febbraio, poi, non arriva isolato, ma segue un altro shock, altrettanto

ALTRI BONUS

I cambiamenti

Il superbonus nel 2023 scende dal 110% al 90% e calerà ancora a partire dal 2024. Diventano così decisivi i bonus "minori" come quello sulle barriere

significativo, arrivato alla fine dell'anno, tra la legge di Bilancio 2023 (legge 197/2022) e la legge di conversione del decreto Aiuti-quater (Dl 176/2022, convertito dalla legge 6/2023). Il superbonus, con un altro blitz, è stato tagliato dal 110 al 90% per il 2023. Per quest'anno l'agevolazione è ridotta e, per le abitazioni unifamiliari, è disponibile solo se vengono rispettati diversi paletti, tra i quali spicca un nuovo quoziente familiare con tetto a 15mila euro di reddito.

Resta una piccola coda di 110% in alcune situazioni, come quella delle unifamiliari che avevano già il 30% di lavori effettuati al 30 settembre 2022 o come i lavori condominiali per i quali, all'entrata in vigore dell'Aiuti-quater, erano già stati deliberati gli interventi di ristrutturazione.

Dall'anno prossimo il 90% sarà, poi, sostituito da un meno attraente 70%, che diventerà 65% nel 2025. E, contemporaneamente, sparirà la maxi agevolazione per unifamiliari e immobili autonomi. Le pagine di questo libro, allora, sono l'occasione per fare il punto su queste novità oltre che sulle vecchie regole che sono ancora applicabili, ma anche sulla nuova geografia dei bonus casa, nella quale alcune agevolazioni che finora erano state considerate minori potrebbero diventare fondamentali. È il caso del bonus barriere architettoniche, confermato fino al 2025 al 75%, dell'ecobonus per i lavori strutturali, anch'esso previsto fino al 75% e fino al 2024, o del sismabonus, che nella versione più generosa può raggiungere l'85 per cento.

Sommario

1

Il superbonus

Chi può mantenere il 110% nel 2023 e le nuove agevolazioni al 90%

— P. 7

2

I bonus ordinari

Come funzionano lo sconto ristrutturazioni, l'ecobonus e il bonus mobili

— P. 19

3

Le ristrutturazioni integrali

Dal sismabonus agli sconti misti con l'efficientamento, gli incentivi per i lavori più pesanti — P. 29

4

Le altre agevolazioni

La grande scommessa del bonus barriere architettoniche al 75%

— P. 35

5

Gli incentivi per il nuovo

Lo sconto sulle case in classe A e B e i bonus per le abitazioni ristrutturate

— P. 41

6

Cessione e sconto in fattura

Il blocco delle cessioni di metà febbraio e le regole ancora in vigore per i lavori avviati — P. 53

7

Adempimenti e controlli

Durc di congruità, indicazione del Ccnl e verifiche dell'agenzia delle Entrate

— P. 65

1

IL SUPERBONUS

DOPO MANOVRA E AIUTI-QUATER

Superbonus, la prenotazione salva il 110% nel 2023

Luca De Stefani

Il calendario del superbonus del 110% è sempre in evoluzione e le ultime modifiche sono state apportate dalla Legge di bilancio 2023 (Legge 29 dicembre 2022, n. 197) e dal decreto Aiuti-quater (decreto legge 18 novembre 2022, n. 176). Vediamo allora quali sono i soggetti che riescono a mantenere l'agevolazione nella misura del 110% anche per il 2023.

La riduzione del superbonus del 110% al 90% per il 2023 prevista dal decreto Aiuti-quater per i condomini non si applica se contemporaneamente:

- entro il 18 novembre 2022, risulta adottata la delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori; questa circostanza deve essere attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (rilasciata ai sensi dell'articolo 47 del Dpr 28 dicembre 2000, n. 445, penalmente sanzionata in caso di dichiarazioni mendaci), dall'amministratore del condominio, o dal condomino che ha presieduto l'assemblea nel caso dei condomini minimi in cui non è stato nominato l'amministratore; sa-

rebbe preferibile, anche se non obbligatorio, aver avuto una data certa di questo evento tramite invio, ad esempio, del verbale via pec (si veda Il Sole 24 Ore del 23 novembre 2022); la delibera dovrebbe contenere l'importo e il dettaglio complessivo dei lavori, la ripartizione delle spese e la ditta esecutrice (si veda Il Sole 24 Ore del 21 dicembre 2022);

- entro il 31 dicembre 2022, risulti presentata la «Cila-superbonus» (Quaderno Anci del 28 luglio 2021).

In alternativa, la riduzione del superbonus del 110% al 90% per il 2023 non si applica se contemporaneamente:

- dal 19 al 24 novembre 2022, risulta adottata la suddetta delibera assembleare (sempre attestata come sopra) e;
- entro il 25 novembre 2022, risulti presentata la «Cila-superbonus».

Per gli «interventi diversi da quelli effettuati dai condomini», quindi, per i proprietari unici di edifici con unità da due a quattro, e per le Onlus, le Odv e le Aps con immobili non in condominio, la riduzione del superbonus dal 110% al 90% per il 2023 prevista dal decreto Aiuti quater non si applica se alla data del 25

TERZO SETTORE

Cilas entro il 25 novembre 2022 per avere il 110%

La riduzione non si applica a Onlus, Odv e Aps che hanno rispettato la scadenza

**SUPER
ECO
SISMA**

BONUS 110%

**CON NOI È PIÙ SEMPLICE!
SCONTO IMMEDIATO IN FATTURA**

CONTATTACI AL
info@ com - www.

novembre 2022 risulta già presentata la «Cila-superbonus»; in questo caso, non serve alcuna delibera del proprietario.

Infine, per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici (condominiali o di proprietari unici; risposta all'interrogazione parlamentare dell'8 marzo 2022 n. 5-07599) la riduzione non si applica per il 2023 se alla data del 31 dicembre 2022 risulta presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

Se non si è riusciti a rispettare queste scadenze, comunque, per tutti i pagamenti che sono stati effettuati entro il 31 dicembre 2022 si può beneficiare della detrazione del superbonus nella misura del 110%, prima della riduzione al 90% prevista per il 2023. In ogni caso, per tutti questi soggetti, il superbonus scenderà al 70% per le spese sostenute nel 2024 e al 65% per quelle sostenute nel 2025.

Onlus, Odv e Aps

Solo per le Onlus, le Odv e le Aps, che possono beneficiare dell'aumento dei limiti di spesa per il superbonus dell'articolo 119, comma 10-bis, decreto legge 63/2013, la detrazione del superbonus al 110% spetta fino al 2025, a prescindere dalle condizioni imposte alle altre Onlus, Odv e Aps per mantenere il 110% per il 2023 (in generale, la Cilas entro il 25 novembre 2022). Va detto, però, che non si comprende perché questa proroga sia contenuta nel comma 8-ter dell'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, dedicato agli interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi dopo il 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza. Si auspica che ciò non voglia limitare l'applicazione della proroga solo a questi territori.

IACP e cooperative

Gli istituti autonomi case popolari, gli enti con le stesse finalità sociali e le cooperative di abitazione a proprietà indivi-

sa, possono beneficiare del solo superecobonus del 110% (non il supersismabonus, il fotovoltaico e le colonnine al 110%) anche per le spese sostenute nei primi sei mesi del 2023. In alternativa, è prevista la proroga dal 30 giugno 2022 al 31 dicembre 2023 per il superbonus del 110% per tutti gli interventi, se alla data del 30 giugno 2023 saranno effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo.

Villette e case a schiera

Anche il superbonus 110% per villette e case a schiera delle persone fisiche è stato prorogato, dal 30 giugno 2022 al 31 marzo 2023, a patto che entro il 30 settembre 2022 siano stati effettuati (e accertati via Pec dal direttore dei lavori) almeno il 30% dei lavori complessivi, comprensivi o meno degli interventi agevolati con i bonus minori o non agevolati. Non era necessario – e anzi, a dire il vero, era sconsigliato – inviare la pratica all'Enea per asseverare i lavori effettuati entro il 30 settembre 2022.

Questo perché, chi l'ha fatto – ai fini della cessione del credito o dello sconto in fattura – ha poi dovuto «faticare» per raggiungere un Sal di almeno il 30% nell'ultimo trimestre 2022. Facendo peraltro anche quadrare le ore caricate nel portale Cnce_Edilconnect, ai fini del Durc di congruità. Inoltre, se l'ha raggiunto, ora deve inviare, entro il 31 marzo 2023, alle Entrate due distinte comunicazioni, una per il primo Sal al 30 settembre 2022 e un'altra per l'altro Sal al 31 dicembre 2022.

Comuni colpiti da eventi sismici

Per il superecobonus e il supersismabonus, infine, l'articolo 119, comma 8-ter, del decreto legge 34/2020, prevede la proroga del 110% fino al 2025, a determinate condizioni, nei Comuni colpiti da eventi sismici «verificatisi a far data dal 1° aprile 2009, dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

EDIFICI DA 2 A 4 UNITÀ

I proprietari unici seguono le stesse regole dei condomini

Mario Cerofolini
Lorenzo Pegorin

Il decreto legge 11/2023 blocca l'esercizio delle cessioni e degli sconti in fattura per ogni tipologia di bonus edilizio su condomini (ed edifici assimilati) che abbiano deliberato e Cilas successive alla data di entrata in vigore del decreto stesso (17 febbraio 2023).

La cessione è ancora possibile, invece, per chi ha ottenuto le abilitazioni amministrative entro quella data, anche se poi materialmente le operazioni di cessione/sconto (emissione della fattura, pagamenti, eccetera) verranno compiute nei prossimi mesi.

Stop alla cessione, quindi; ma per tutti gli interventi resta inalterata la possibilità di seguire la strada della detrazione (per chi ne avrà capienza), secondo le nuove percentuali fissate con il decreto Aiuti-quater (Dl 176/2022, convertito con la legge 6/2023) e la legge di Bilancio 2023 (legge 197/2022), che hanno ridisegnato, ancora una volta, il perimetro di riferimento di queste misure.

L'offerta, anche in questo caso, cambia a seconda che ci si riferisca a lavori eseguiti su singole unità immobiliari o su condomini e immobili assimilati (unità immobiliari costituite da più immobili accatastati separatamente fino a un massimo di quattro in comproprietà o appartenenti a un singolo soggetto).

Gli interventi in condominio

La nuova versione del comma 8-bis dell'articolo 119 del Dl 34/2020, introdotta dall'articolo 9, comma 1, lettera a), numero 1), del Dl 176/2022 prevede che, in linea generale, gli interventi agevolati che vengono effettuati – al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni – dai condomini e dalle persone fisiche su parti comuni di edifici interamente posseduti, purché composti da massimo quattro unità immobiliari, beneficiano del superbonus pari a:

- 110% per le spese sostenute, a decorrere dal 1° luglio 2020, sino al 31 dicembre 2022;
- 90% per le spese del 2023;
- 70% per le spese del 2024;
- 65% per le spese del 2025.

Il 110% anche per il 2023

La legge di Bilancio 2023 prevede tuttavia anche una specifica eccezione alle regole, in base a cui per il 2023 non si applica la riduzione del superbonus al 90 per cento.

In particolare, ciò avviene nei seguenti casi:

- ❶ per i condomini, se entro il 31 dicembre 2022 è stata presentata la Cilas e contemporaneamente entro il 18 novembre 2022 è stata adottata la delibera assembleare che ne approva l'esecuzione dei lavori;
- ❷ per i condomini – in alternativa al punto precedente – se la Cilas è stata presentata entro il 25 novembre 2022 e la delibera è stata adottata dal 19 al 24 novembre 2022;
- ❸ per i proprietari unici di edifici con unità da 2 a 4 e le Onlus, le Odv e le Aps (non condomini), se la Cilas è stata presentata alla data del 25 novembre 2022. In tali situazioni non viene richiesta alcuna delibera del proprietario;
- ❹ in caso di demolizione e ricostruzione degli edifici, inquadrabile come ristrutturazione dal Dpr 380/2001, se l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo è stata presentata entro il 31 dicembre 2022.

Questa circostanza interessa unicamente i condomini e i proprietari unici e non anche le unità unifamiliari o le case a schiera (risposta parlamentare n. 5-07599/2022).

Quindi il termine per i soli condomini è stato prorogato al 31 dicembre, a condizione però che le assemblee abbiano deliberato i lavori entro il 18 novembre (data di entrata in vigore del decreto Aiuti-quarter), per cui servirà una dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

Se invece la delibera è stata varata tra il 19 e il 24 novembre, il termine massimo per la Cilas resta sempre il 25 novembre 2022.

In relazione ai citati punti 1 e 2, la data della delibera assembleare deve essere attestata con dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (rilasciata in base all'articolo 47 del Dpr 445/2000, con sanzioni penali in caso di dichiarazioni mendaci) dell'amministratore del condominio o del condomino che ha presieduto l'assemblea, nel caso dei condomini minimi.

Per gli interventi che prevedono una demolizione e ricostruzione parziale (ad esempio, demolizione solo di un solaio, del tetto o di una parete) sarebbe auspicabile un chiarimento ufficiale che spieghi se si possa parlare di "demolizione e ricostruzione dell'edificio" e, quindi, valga la presentazione del titolo edilizio entro il 31 dicembre 2022 oppure no.

Se il condominio o il proprietario unico non hanno rispettato le scadenze sopra individuate per tutti i pagamenti effettuati entro il 31 dicembre 2022, è possibile comunque fruire della detrazione al 110%, prima della riduzione al 90% prevista per il 2023.

Si ricorda, inoltre, che agli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini (per esempio, quelli delle persone fisiche su edifici unifamiliari e villette a schiera) per i quali, alla data del 25 novembre, risulta effettuata la Cila, il comma 894 della legge di Bilancio 2023 conferma l'applicazione della detrazione del 110% anche per tutto il 2023. In tali casi, quindi, non si ap-

plica la riduzione al 90 per cento.

La cessione nei minicondomini

Sotto il profilo operativo, le comunicazioni delle opzioni ex articolo 121 del Dl 34/2020, per i lavori effettuati sui minicondomini, per i quali non risulta essere stata effettuata l'apertura di un codice fiscale del condominio (in quanto non obbligatoria), sono a cura del cosiddetto "condomino incaricato". Per i benefici fiscali, infatti, può essere utilizzato il codice fiscale del condomino incaricato che ha effettuato i connessi adempimenti, conservando la prova che gli interventi sono stati eseguiti sulle parti comuni dell'edificio.

Si pensi al fabbricato composto da due unità immobiliari (oltre alle pertinenze) appartenenti a due soggetti diversi. In queste situazioni le comunicazioni di cessione del credito andranno così gestite:

- per le detrazioni relative ai lavori sulle parti comuni, va fatta la comunicazione relativa a un condominio minimo (una per ciascuna tipologia di intervento): in sostanza, un'unica comunicazione per entrambi i condòmini (a cura del "condomino incaricato");
- per le detrazioni relative agli interventi trainati sulle singole unità immobiliari, deve essere effettuata una comunicazione per ciascuna unità immobiliare e per ciascun intervento, da parte di ciascun condomino interessato.

Fattura per le parti comuni

Nel merito della questione, è utile segnalare che a Telefisco 2023 l'agenzia delle Entrate ha chiarito come non sia obbligatorio che i documenti di spesa relativi alle parti comuni siano per forza intestate al condomino incaricato (con l'indicazione dei codici fiscali degli altri condòmini interessati alla detrazione).

È infatti consentito che le fatture relative alle parti comuni possano essere intestate anche al singolo soggetto. Ogni

condomino, quindi, può rivolgersi direttamente al fornitore e “gestire” la propria quota di spesa, anche per i lavori relativi alle parti comuni che caratterizzano l’intervento come “condominiale”.

In ogni caso, i condòmini sono tenuti sempre a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati sulle parti comuni dell’edificio.

Unico proprietario del fabbricato

Le stesse regole per la cessione valgono anche per l’unico proprietario del fabbricato (da 2 a 4 unità). Questi sarà infatti chiamato a compilare la comunicazione con le stesse modalità previste per gli interventi effettuati su parti comuni condominiali, facendo proprie le regole compilative del condominio minimo (Faq agenzia delle Entrate, pubblicata il 15 aprile 2021)

Egli sarà tenuto ad indicare nel frontespizio:

- il valore “2” (condominio minimo senza amministratore di condominio) in corrispondenza del campo «condominio minimo»;
- il proprio codice fiscale in corrispondenza del campo «codice fiscale dell’amministratore di condominio o del condomino incaricato».

I quadri successivi del modello saranno invece compilati in questo modo:

- nel quadro A, in corrispondenza del campo «n. unità presenti nel condominio», andrà indicato il numero delle unità immobiliari che compongono l’edificio;
- nel quadro B andranno indicati i dati catastali di tutte le unità immobiliari che compongono l’edificio;
- nel quadro C andrà valorizzata la «Sezione II - Soggetti beneficiari», ripetendo nelle varie righe il proprio codice fiscale per ciascuna delle unità immobiliari indicate nel quadro B.

Particolarità in tema di cessione

Il primo beneficiario del bonus – con-

domino o proprietario singolo di più unità (da 2 a 4) – sarà sempre obbligato, nel caso in cui opti per la cessione del credito, a cedere a terzi tutto il credito (o tutte le rate residue). Non potrà, ad esempio, cedere la rata scadente nel 2023, oppure quelle scadenti nel 2023 e nel 2024, trattenendo le rate successive, sia per la detrazione che per altre cessioni.

Il primo beneficiario, dunque, che sia condominio, condomino o titolare da 2 a 4 unità, ha fondamentalmente due possibilità: cedere l’intero credito oppure iniziare a detrarre e poi, eventualmente, cedere irrevocabilmente «tutte le rate residue» (mancanti) non fruito (provvedimento direttoriale del 3 febbraio 2022 sulle opzioni, circolare 24/E/2020).

Nel corso di Telefisco 2023, l’agenzia delle Entrate ha invece chiarito un altro caso: quello del committente privato che effettua un intervento di ristrutturazione edilizia (in base all’articolo 16-bis del Tuir) servendosi di più artigiani, alcuni dei quali riconoscono lo sconto in fattura del 50%, mentre altri vengono pagati integralmente.

Il dubbio riguardava la possibilità che il committente utilizzasse in dichiarazione la detrazione per la spesa sostenuta nei confronti di un artigiano, cedesse alla banca il credito derivante dalla detrazione per la fattura pagata ad un secondo artigiano, e cedesse a un diverso acquirente il credito derivante dalla detrazione per la fattura pagata al terzo prestatore d’opera.

L’Agenzia ha spiegato che – fermo restando il rispetto del massimale di spesa agevolabile per l’intervento effettuato – il contribuente può fruire della detrazione in dichiarazione dei redditi con riferimento ai pagamenti eseguiti ad alcuni fornitori e optare per lo sconto in fattura (o per la cessione del credito) relativamente alle somme dovute ad altri fornitori.

UNIFAMILIARI NEL 2023

Per le villette il 90% dipende dal quoziente familiare

Giorgio Gavelli

Dopo la Legge di bilancio 2023 e la conversione del decreto Aiuti quater 176/2022, villette e unità immobiliari autonome e indipendenti in contesti plurifamiliari (ai sensi del comma 1-bis dell'articolo 119 del Dl 34/2020) fanno i conti con un Superbonus assai limitato, seppure in una doppia veste.

Da un lato, infatti, è stato spostato al 31 marzo 2023 (dal precedente 31 dicembre 2022) il termine per sostenere le spese detraibili al 110% da parte delle persone fisiche che, al 30 settembre 2022, avevano realizzato almeno il 30% dei lavori complessivi, come da attestazione del direttore lavori (articolo 119, comma 8-bis, Dl 34/2020 come modificato dall'articolo 9 del Dl Aiuti quater). Ricordiamo che nel computo di questo "30%" possono, non devono, essere compresi anche i lavori non agevolati superbonus, perché ad esempio beneficiano di altre agevolazioni o non sono meritevoli di alcun bonus. Chi non avesse raggiunto questo requisito, può fruire del 110% solo sulle spese sostenute entro il 30 giugno 2022.

Dall'altro, è stata introdotta per il solo 2023 una detrazione del 90%, ma con requisiti molto stringenti e non sempre ben definiti. La possibilità concessa

dall'articolo 9, comma 1, del Dl 176/2022, non si sovrappone alla "coda" del 110% delle spese sostenute sino al 31 marzo prossimo sopra ricordata, per il semplice motivo che il primo dei requisiti da rispettare per il 90% è che l'intervento sia avviato a partire dal 1° gennaio 2023. Si tratta, quindi, di soggetti che al 30 giugno 2022 (data limite per il 110% nelle "unifamiliari" che non hanno rispettato l'obiettivo di cui sopra), non avendo neppure avviato i lavori, stavano progettando l'intervento ipotizzando di poter fruire solo dei cosiddetti bonus minori.

In queste ipotesi ora è opportuno fare una verifica sulla spettanza della detrazione 90% (peraltro solo per le spese sostenute nel 2023), ma rispettando una serie molto selettiva di nuovi requisiti.

I destinatari

L'agevolazione è riservata alle «persone fisiche di cui al comma 9, lettera b)» dell'articolo 119, vale a dire «al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni» e che operano in contesti unifamiliari (altrimenti scattano le regole sui condomini). Inoltre il contribuente deve essere titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare su cui vengono eseguiti i lavori, il che taglia fuori tutti i soggetti che, ordinariamente, sono ammessi ai bonus pur in assenza di tale condizione (locatari, comodatari, familiari conviventi, eccetera). Ma non basta, perché l'unità immobiliare deve anche essere «adibita ad abitazione principale», per cui niente «seconde case».

Tuttavia, né la norma né la relazione accompagnatoria spiegano quando questa destinazione assume rilevanza: prima dei lavori? Al termine di essi? In entrambi i momenti? Difficile possa essere richiesta una continuità integrale, poiché ciò escluderebbe tutti

quegli interventi di demolizione con ricostruzione (o, comunque, con ristrutturazione “pesante”) che costringono il proprietario a cambiare temporaneamente residenza. Se assumerà rilevanza la situazione al termine dell'intervento, sarebbe opportuno chiarire sin da subito per quanto tempo il requisito della destinazione debba essere rispettato, prima che lo facciano le Corti di giustizia.

Il requisito reddituale

Compare, per la prima volta, anche il requisito di un «reddito di riferimento» che non deve superare i 15.000 euro, secondo le indicazioni del nuovo comma 8-bis.1 dell'articolo 119 del Dl 34/2020. La disposizione (anch'essa introdotta dall'articolo 9 del Dl 176/2022), individua questo «reddito di riferimento» come il risultato di una frazione, dove al denominatore va indicata «la somma dei redditi complessivi posseduti, nell'anno precedente quello di sostenimento della spesa, dal contribuente, dal coniuge del contribuente, dal soggetto legato da unione civile o convivente se presente nel suo nucleo familiare» e dagli altri familiari di cui all'articolo 12 del Tuir, presenti nel suo nucleo familiare e a carico nel 2022.

Il denominatore, invece, è costituito dal “numero di parti” determinato dalla Tabella 1-bis allegata al decreto. Si tratta alla somma dei seguenti importi:

- 1 per il contribuente;
- 1 per il coniuge, il soggetto legato da unione civile o la persona convivente;
- se nel nucleo familiare sono presenti familiari di cui all'articolo 12 del Tuir, diversi da quelli precedenti, che nel 2022 sono risultati a carico del contribuente (quindi, con reddito complessivo non superiore a 2.840,51 euro, al lordo degli oneri deducibili, oppure, per i figli di età non superiore a 24 anni, con un reddito complessivo non supe-

riore a 4mila euro, al lordo degli oneri deducibili) va sommato 0,5 in caso di un familiare, 1 in caso di due familiari o 2 in caso di tre o più familiari.

La Relazione accompagnatoria chiarisce opportunamente che:

- si tratta di “reddito complessivo familiare”;
- la presenza nel nucleo familiare del coniuge (o del soggetto legato al contribuente da unione civile o del convivente) incide sul numero di “parti”, da inserire al denominatore del rapporto, a prescindere dalla circostanza che il medesimo, nel 2022, sia stato o meno a carico fiscale del contribuente che beneficia dell'agevolazione (anzi, potrebbe essere il contribuente a carico del coniuge);
- analogamente, si tiene conto dei familiari a carico presenti nel nucleo familiare del contribuente che sostiene la spesa, a prescindere dalla circostanza che nell'anno precedente quello di sostenimento siano stati a carico di quest'ultimo o del coniuge o di entrambi;
- ai fini della determinazione del reddito di riferimento si tiene conto anche dei figli di età inferiore a 21 anni, per i quali, nell'anno precedente quello di sostenimento della spesa, ricorrevano i requisiti reddituali di cui al comma 2 dell'articolo 12 del Tuir, ma non hanno dato luogo alla detrazione fiscale per carichi di famiglia per l'avvio dell'assegno unico: a questi fini, quindi, essi sono considerati al pari dei figli per i quali è spettata detta detrazione.

Il reddito complessivo

Ma da cosa è costituito il “reddito complessivo”? L'articolo 8 del Tuir afferma che esso si determina «sommando i redditi di ogni categoria che concorrono a formarlo e sottraendo le perdite derivanti dall'esercizio di arti e professioni». I modelli reddituali declinano questa grandezza attraverso

vari passaggi: il rigo RN1 del modello Redditi contiene 5 colonne, l'ultima delle quali è il vero e proprio "reddito complessivo" ai fini Irpef, ma ciò non toglie che la colonna 1 di tale rigo riporti il "reddito di riferimento per agevolazioni fiscali", che forse è più vicino al concetto utilizzato dal legislatore al comma 8-bis.1. Esso comprende anche il reddito fondiario e i redditi diversi derivanti dalla locazione breve di immobili assoggettati alla cedolare secca e il reddito d'impresa o di lavoro autonomo assoggettato ad imposta sostitutiva in applicazione del regime forfetario che, ai sensi dell'articolo 3, comma 7, del Dl 23/2011, devono essere aggiunti al reddito complessivo per determinare la condizione di familiare fiscalmente a carico, per calcolare le detrazioni d'imposta e, in generale, per stabilire la spettanza o la misura di benefici, fiscali e non, collegati al possesso di requisiti reddituali (nel 2023 figurerà qui presumibilmente anche il reddito assoggettato a "flat tax incrementale").

Purtroppo questo rigo comprende anche la rendita dell'abitazione principale e relative pertinenze (non soggette a Imu), che viene poi neutralizzata ai fini Irpef da una apposita deduzione al rigo successivo.

Il reddito di riferimento

Ma anche il "reddito di riferimento" è un concetto parziale. Esso non comprende, ad esempio, i redditi indicati al rigo RN50, in quanto l'Imu (o l'Ivie) sostituisce l'Irpef, ovvero si tratta di redditi dominicali ed agrari di coltivatori diretti e Iap temporaneamente esclusi dalla base imponibile Irpef. Così come non entrano nel reddito di riferimento i redditi a tassazione separata e le plusvalenze su partecipazioni e simili che "nascono e muoiono" a quadro RT. Senza dimenticare le tante tipologie reddituali che non entrano proprio nei

modelli dichiarativi, come molti redditi di natura finanziaria, dai dividendi agli interessi sui titoli di Stato, tornati di moda con l'inflazione).

In attesa di sapere quale configurazione di reddito entrerà nella formula del superbonus, il ragionamento da fare è probabilmente il seguente: chi ha tipologie di reddito "tradizionali", che partecipano ordinariamente all'imponibile Irpef, è già in grado di fare qualche simulazione (seppur con dati provvisori, mancando ancora le certificazioni uniche), altrimenti prendere delle decisioni sugli interventi da realizzare appare prematuro.

Anche perché non si sa ancora nulla (se non la capienza del fondo, pari a 20 milioni di euro) del contributo di cui al comma 3 dell'articolo 9 del decreto Aiuti-quater, che dovrebbe andare a ristorare questi soggetti a basso reddito per le spese non coperte dal Superbonus al 90%.

Il timore è che, nella maggior parte dei casi (nonostante il contributo), il requisito reddituale comporterà, da un lato, che chi ha le disponibilità economiche per l'intervento non ne abbia la legittimità e, dall'altro, che chi potrebbe per legge fruirne, preferirà non imbarcarsi in questa avventura.

Sempre dalla Relazione accompagnatoria al Dl 176/2022 arriva la conferma che i requisiti introdotti per il 90% di agevolazione nel 2023 (compreso quello della proprietà dell'unità immobiliare) non si applicano agli interventi su unità immobiliari avviati dalle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, per i quali è richiesta la realizzazione del 30% dell'intervento complessivo entro il 30 settembre 2022 e per i quali è stata disposta la proroga dell'agevolazione al 31 marzo 2023. E neppure agli interventi condominiali realizzati nel 2023.

LE MISURE MIRATE

Bonus più forti per le aree terremotate e il terzo settore

Alessandra Caputo

Gli enti del terzo settore beneficiano del superbonus determinando il limite di spesa ammissibile sulla base della superficie media di una unità abitativa immobiliare desunta dal Rapporto immobiliare Omi.

Con l'articolo 33 del Dl 77/2021 (introduzione del comma 10-bis nell'articolo 119 del Dl 34/2020), il legislatore ha previsto delle regole ad hoc per la determinazione del limite di spesa ammissibile in caso di interventi realizzati da enti del terzo settore in possesso di specifici requisiti. Sul tema, l'agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti con la circolare 23/E/2022 e con la circolare 3/E/2023.

Il legislatore tiene conto del fatto che alcuni enti (in particolare quelli che si occupano dei servizi sociosanitari-assistenziali) esercitano la propria attività in edifici di grandi dimensioni, e per questo motivo, qualora le spese agevolabili fossero determinate in funzione del numero delle unità immobiliari oggetto di interventi, risulterebbero penalizzati. Capita spesso, infatti, che interi immobili o complessi edilizi siano catastalmente individuati quale singola unità immobiliare.

Per questa ragione, questi soggetti determinano il limite di spesa massimo su cui calcolare la detrazione non in funzione del numero di unità immobiliari, ma in relazione anche alla loro estensione.

La norma prevede, in particolare, la determinazione del limite di spesa moltiplicando il limite stabilito per la singola unità immobiliare per il rapporto tra la superficie complessiva dell'immobile oggetto degli interventi e la superficie media di una unità abitativa immobiliare, così come ricavabile dal Rapporto immobiliare pubblicato dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle Entrate.

Questo il procedimento:

- in primo luogo, va determinata la superficie lorda del fabbricato (ad esempio, 4.000 mq);
- quindi, si individua la superficie media ricavabile dall'Omi per la specifica categoria immobiliare (ad esempio, 100 mq);
- rapportando la superficie lorda del fabbricato e la superficie media ricavabile dall'Omi, si determina un numero di unità immobiliari "figurative" (nell'esempio $4.000/100 = 40$);
- il limite di spesa si ottiene moltiplicando il numero delle unità immobiliari figurative per i limiti di spesa previsti per le singole unità immobiliari in relazione agli interventi agevolabili che si intendono effettuare (ad esempio, per la realizzazione di un cappotto di una villetta unifamiliare il limite è di 50.000 euro, nell'esempio diventa complessivamente pari a 2.000.000 euro).

Con la circolare 3/E del 2023, l'agenzia delle Entrate ha precisato che, al fine di evitare differenze territoriali, occorre fare riferimento al valore medio Omi riferibile alla media nazionale e non a quello del Comune in cui è ubicato l'immobile stesso.

Le condizioni richieste dalla norma per beneficiare di questa modalità di calcolo sono due:

- deve trattarsi di una Onlus, Odv o Aps che si occupa di servizi sociosanitari, i cui membri del consiglio di amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica;
- gli interventi agevolabili devono essere

eseguiti su edifici di categoria catastale B/1, B/2 e D/4, posseduti a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito in data certa anteriore al 1° giugno 2021 (data di entrata in vigore della disposizione contenuta nel citato comma 10-bis dell'articolo 119).

Come ricordato dall'agenzia delle Entrate con la circolare 23/E del 2022, le condizioni appena indicate devono essere verificate alla situazione esistente all'inizio dei lavori e non a quella risultante alla fine. Per cui se una Onlus, ad esempio, intende effettuare gli interventi su un immobile che non risulta accatastrato in una delle categorie prima indicate (B/1, B/2 e D/4) dovrà effettuare il cambio di destinazione d'uso prima di iniziare i lavori.

Si ricorda, infine, che per gli interventi effettuati a norma del comma 10-bis in esame, il Dl Aiuti-quater (Dl 176/2022) ha previsto l'applicazione della detrazione in misura pari al 110% anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025.

Gli interventi in zona sismica

La riduzione del superbonus al 90% non si applica agli interventi effettuati nelle zone sismiche, a condizione che per le spese sia prevista anche l'erogazione di contributi per la riparazione o ricostruzione a seguito di eventi sismici.

La legge di Bilancio 2022 (legge 234/2021) ha modificato il comma 8-ter dell'articolo 119 del Dl 34/2020 prevedendo che per gli interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici dal 1° aprile 2009, laddove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, la detrazione continua ad applicarsi nella misura del 110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2025.

Sul tema, l'agenzia delle Entrate era intervenuta dapprima con la circolare 23/E/2022 e, successivamente, con la risoluzione 8/E/2022. In particolare, con quest'ultimo documento è precisato che la disposizione si applica alle spese sostenute per gli interventi ammessi al super-

bonus per i quali sia prevista anche l'erogazione di contributi per la riparazione o ricostruzione a seguito di eventi sismici; questi contributi sono esclusi nei casi in cui si verificano due condizioni: che il danno sia preesistente all'evento sismico in seguito al quale è stato dichiarato lo stato di emergenza, per cui non sussiste il nesso di causalità diretta; che il livello del danno risultante dalla scheda Aedes (o da altro documento analogo) non sia tale da determinare l'inagibilità del fabbricato.

Tenuto conto di ciò, la proroga al 31 dicembre 2025 con l'aliquota del 110% non si applica nel caso di interventi effettuati su edifici che, seppure ubicati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici richiamati dalla norma, non hanno subito danni derivanti da tali eventi. Per quanto invece riguarda lo stato di emergenza, è sufficiente che questo sia stato dichiarato, mentre non è necessario che sia stato prorogato. Il superbonus spetta per la parte di spesa eccedente il contributo concesso per gli interventi di riparazione o ricostruzione post sisma, nel rispetto di tutti i requisiti oggettivi e soggettivi richiesti dalla normativa.

L'articolo 8-ter richiama esplicitamente il comma 4-ter dell'articolo 119 del Dl 34/2020; ciò significa che la proroga della misura del superbonus in misura pari al 110% fino al 31 dicembre 2025 riguarda anche l'ipotesi del cosiddetto "superbonus rafforzato" che prevede un aumento del 50% dei limiti delle spese ammesse nella detrazione fiscale per gli interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati dal sisma. Si ricorda che il superbonus rafforzato è alternativo al contributo previsto per la ricostruzione o riparazione degli edifici danneggiati dal sisma. Per tale motivo, nell'ipotesi in cui si intenda fruire del superbonus rafforzato, è necessario trasmettere via pec una dichiarazione di rinunciare ai contributi per la ricostruzione.

2

I BONUS ORDINARI

RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Ristrutturazioni, sgravio del 50% anche su mini-lavori

Alessandro Borgoglio

La detrazione delle spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati su parti comuni di edifici residenziali e su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale e relative pertinenze è prevista fino al 31 dicembre 2024 con un'aliquota del 50%, su un ammontare di spesa massima agevolabile non superiore a 96mila euro per unità immobiliare (articoli 16-bis del Tuir e 16 del Dl 63/2013). In alternativa alla detrazione può essere esercitata l'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito, ma non per i lavori avviati dal 17 febbraio 2023 in poi (Dl 11/2023).

Gli interventi idonei all'agevolazione

Gli interventi agevolabili riguardano sia i lavori propriamente edili - manutenzione ordinaria (solo su parti comuni condominiali), manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (tanto su parti comuni condominiali quanto su singole unità immobiliari) - sia interventi complementari, come quelli finalizzati al-

l'eliminazione delle barriere architettoniche oppure quelli volti a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi, ma anche interventi antisismici, di bonifica e per il cosiddetto "risparmio energetico non qualificato".

La detrazione è divisa in dieci rate annuali e, in applicazione del criterio di cassa, rileva il periodo d'imposta in cui le spese sono state sostenute. Compete, dunque, anche se il pagamento delle spese è stato eseguito in un periodo d'imposta antecedente a quello in cui sono iniziati i lavori o successivo a quello in cui sono completati (circolare 57/1998, paragrafo 4).

Cosa fare per ottenere il bonus

Per poter accedere all'agevolazione vi sono alcuni adempimenti che devono essere osservati dal beneficiario. Innanzitutto, salvo i casi in cui i decreti legislativi relativi alle condizioni di sicurezza nei cantieri non prevedono quest'obbligo, deve essere inviata all'Asl competente per territorio una comunicazione (con raccomandata a/r o altre modalità stabilite dalla Regione) con le seguenti informazioni:

- generalità del committente dei lavori e

ADEMPIMENTI

La comunicazione all'Asl territoriale

Deve contenere le generalità del committente, natura, ubicazione e data d'inizio dei lavori e anagrafica dell'impresa.



ubicazione degli stessi;

- natura dell'intervento da realizzare;
- dati identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori con esplicita assunzione di responsabilità, da parte della stessa, in ordine al rispetto degli obblighi posti dalla vigente normativa in materia di sicurezza sul lavoro e contribuzione;
- data di inizio dell'intervento di recupero.

Inoltre, è poi necessario indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti per il controllo della detrazione.

Infine, per quanto concerne gli interventi che comportano risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili, deve essere trasmessa entro 90 giorni dalla fine dei lavori la cosiddetta "comunicazione semplificata" all'Enea (il mancato invio, comunque, non determina decadenza dal bonus).

Il pagamento delle spese

Sin qui gli obblighi dichiarativi e comunicativi ma, per fruire della detrazione, è necessario che le spese siano pagate esclusivamente con il cosiddetto "bonifico parlante" dal quale risulti:

- la causale del versamento da cui si evinca che il pagamento è effettuato per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio che danno diritto alla detrazione (nel caso in cui, per mero errore materiale, siano stati riportati i riferimenti normativi della detrazione per la riqualificazione energetica, può comunque essere riconosciuta senza necessità di ulteriori adempimenti, circolare 11/E/2014, risposta 4.5);
- il codice fiscale del beneficiario della detrazione (che può essere anche diverso dall'ordinante il bonifico);
- il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Se è stato erroneamente usato un bonifico diverso da quello parlante o non sono stati indicati i dati richiesti e non è stato

possibile ripetere l'operazione, la detrazione spetta solo qualora il contribuente sia in possesso di una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà rilasciata dall'impresa con la quale questa attesti che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati correttamente contabilizzati ai fini della loro imputazione nella determinazione del reddito d'impresa (circolare 43/E/2016).

Escluse dall'obbligo di pagamento con bonifico parlante le spese relative agli oneri di urbanizzazione, all'imposta di bollo e ai diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori, nonché per l'ex Tosap ossia il Canone unico patrimoniale (risoluzione 229/E/2009).

Il trasferimento della detrazione

Per quanto riguarda il trasferimento della detrazione, in caso di vendita dell'unità immobiliare oggetto di interventi, la detrazione non usata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'immobile.

Per determinare chi possa fruire della quota di detrazione relativa a un anno, occorre individuare il soggetto che possedeva l'immobile al 31 dicembre di quell'anno (circolare 95/E/2000, risposta 2.1.14). E, in caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio si trasmette, per intero, solo all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene (comma 8 dell'articolo 16-bis del Tuir).

Fa eccezione l'ipotesi in cui la detrazione spetti al detentore dell'immobile (ad esempio, inquilino o comodatario) poiché ha diritto alla detrazione anche se la detenzione cessa (circolare 57/1998, paragrafo 4). Analogamente, il familiare convivente del proprietario dell'immobile può continuare a fruire della quota di detrazione relativa alle spese sostenute anche nell'ipotesi in cui l'unità immobiliare, sulla quale sono stati eseguiti gli interventi, venga ceduta.

DETRAZIONE DAL 50% ALL'85%

L'ecobonus premia i lavori in ambienti riscaldati

Luca De Stefani

L'agevolazione fiscale per gli interventi sul risparmio energetico degli edifici – ecobonus ordinario – consiste in una detrazione Irpef e Ires con percentuali variabili (50%, 65%, 70%, 75%, 80% o 85%) e si applica alle spese sostenute fino alla fine del 2024 per i vari interventi agevolati (pannelli solari termici, impianti di riscaldamento, strutture opache verticali e orizzontali, finestre e riqualificazione energetica generale degli edifici).

Per gli interventi iniziati dal 6 ottobre 2020 devono essere rispettati i requisiti di risparmio energetico indicati nel decreto del Mise 6 agosto 2020, che impone anche la verifica di congruità della spesa (anche se non si fa cessione o sconto in fattura).

Soggetti ed edifici agevolati

L'ecobonus ordinario può essere fruito da tutti i soggetti residenti e non residenti, a prescindere dalla tipologia di reddito di cui essi siano titolari.

Gli interventi devono essere effettuati su immobili con queste caratteristiche:

- devono essere «edifici esistenti» (cioè accatastati o con richiesta di accatastamento e pagamento dell'Imu, se dovuta);

- possono essere edifici di «qualsiasi categoria catastale» e destinazione d'uso;

- devono essere ambienti riscaldati, tranne per i pannelli solari termici, i generatori a biomassa e le schermature solari. In caso di demolizione e ricostruzione, non è possibile beneficiare dell'ecobonus se l'edificio è costituito da unità immobiliari non riscaldate (risposta a interpello 423 del 22 giugno 2021). Se è solo una delle unità immobiliari a non essere riscaldata, il computo metrico dovrà considerare questa esclusione in proporzione all'intero edificio.

Per verificare l'esistenza di un impianto di riscaldamento, dal 4 agosto 2013, con la conversione in legge del decreto legge 63/2013, non si deve più fare riferimento alla definizione di «impianto termico» riportata al punto 14 dell'allegato A del decreto legislativo 311/2006, ma a quella dell'articolo 2, lettera l-tricies), del Dlgs 192/2005 (Faq Enea 9.D del 25 gennaio 2021).

Inoltre, dall'11 giugno 2020 è stata data una definizione anche di «impianto di riscaldamento» all'articolo 2, lettera l-tricies quater), del Dlgs 192/2005.

Anche per le imprese, grazie alla risoluzione 34/E/2020, l'ecobonus ordinario spetta su tutti gli immobili (come il sismabonus e la detrazione del 75% per le barriere architettoniche), a prescindere dalla qualificazione degli stessi come «strumentali» per natura (cioè con categoria catastale B, C, D, E o A/10) o per destinazione (cioè utilizzati dall'impresa) e registrati in contabilità tra le immobilizzazioni; «beni merce», cioè registrati tra le rimanenze di magazzino; «patrimoniali», cioè le «abitazioni patrimonio» dell'articolo 90 del Tuir, le quali sono immobilizzate, non strumentali, né per natura e né per destinazione (ad esempio, perché locate o non utilizzate).

I lavori solo sulle pertinenze

Tutti i bonus possono essere fruiti anche se i lavori vengono effettuati solo su una pertinenza e indipendentemente dal fatto che l'intervento interessi anche il relativo edificio principale. Per l'ecobonus, però, è necessario che nella pertinenza vi sia un impianto di riscaldamento (Faq Enea 3.B del 25 gennaio 2021 e interrogazione parlamentare del 7 luglio 2021, n. 5-06256), costituito anche da «un caminetto» o «una stufa a legna» (Faq Enea 9.D, ex 24, del 25 gennaio 2021).

Considerando che non è usuale il riscaldamento di un box, l'Enea ha sottolineato che va verificata che la destinazione d'uso urbanistica sia conforme all'uso che viene fatto del locale. Va quindi verificato che la presenza del riscaldamento o di altri servizi non comporti una violazione al regolamento edilizio e/o allo strumento urbanistico, che impedirebbe l'utilizzo di incentivi.

Il principio di attrazione del bonus casa nell'ecobonus

Gli interventi agevolati con l'ecobonus ordinario sono quelli indicati nell'articolo 1, commi da 344 a 347, della legge 296/2006, nell'articolo 14, comma 2-bis, decreto legge 63/2013, nell'articolo 4, comma 4, decreto legge 201/2011 e nell'articolo 1, comma 88, della legge 208/2015: cappotti, finestre, pannelli solari per l'acqua calda, schermature solari, caldaie, pompe di calore, eccetera.

Il principio di attrazione degli interventi di categoria inferiore a quelli di categoria superiore, previsto per il bonus casa (circolare 24 febbraio 1998, n. 57/E, paragrafo 3.4) si applica anche all'ecobonus. Pertanto, la detrazione può essere aumentata al 50-65-70-75-80-85-110% per tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, purché necessari agli interventi per il risparmio energetico. Non sono infatti age-

volati con la detrazione maggiore gli interventi minori non direttamente «interessati dall'intervento di riqualificazione» energetica (circolare dell'8 luglio 2020, n. 19/E), in quanto il principio di attrazione si applica solo «per i costi strettamente collegati alla realizzazione e al completamento dell'intervento agevolato» (risposta n. 12 data dalle Entrate a Telefisco 2020 sul 110%).

Tra le spese ammesse alla detrazione dell'ecobonus possono essere comprese «anche quelle sostenute per le opere edilizie funzionali alla realizzazione dell'intervento di risparmio energetico» (circolare 31 maggio 2007, n. 36/E). Il concetto è stato ribadito anche nella recente circolare dell'8 luglio 2020, n. 19/E, nella quale è stato detto, a titolo di esempio, che sono comprese tra le spese agevolate anche quelle sostenute per la demolizione del pavimento, del massetto sottostante e quelle relative alla successiva posa in opera del nuovo pavimento, se connesse alla realizzazione di un impianto radiante a pavimento. Restano escluse dal beneficio le spese sostenute per la dismissione del vecchio pavimento e smaltimento del relativo materiale, nonché quelle relative alla posa in opera di pavimenti non interessati dall'intervento di riqualificazione.

L'individuazione delle spese attratte dalla detrazione maggiore, perché «connesse» a questi interventi, «deve essere effettuata da un tecnico abilitato» (circolare dell'8 luglio 2020, n. 19/E).

Il momento rilevante per la detrazione

Per poter beneficiare dell'ecobonus è necessario aver sostenuto le spese nei periodi d'imposta agevolati, che per l'ecobonus ordinario vanno in generale dal 2007 al 2024. Per individuare il periodo di sostenimento della spesa, vale il principio di cassa per le persone fisi-

che o i lavoratori autonomi e quello di competenza per le imprese.

La ripartizione dell'ecobonus

Per le spese sostenute dal 2011 la detrazione è ripartita in dieci quote annuali di pari importo (articolo 1, comma 48, Legge 13 dicembre 2010, n. 220).

Gli adempimenti per l'ecobonus

Per usufruire dell'ecobonus ordinario, la procedura è più complessa rispetto a quella necessaria per il bonus casa Irpef del 50% (per il quale, però, spesso serve la Cila o la Scia), in quanto, oltre al consueto bonifico «parlante» (bonifico non necessario per i contribuenti titolari di reddito d'impresa), serve anche l'asseverazione di un tecnico abilitato dei requisiti tecnici dei lavori eseguiti e della congruità delle spese con il computo metrico, l'attestato di prestazione energetica finale (Ape) e l'invio della scheda tecnica all'Enea entro 90 giorni dalla fine dei lavori.

Il bonifico «parlante», poi, non deve contenere solo la causale del versamento (ad esempio, detrazione del 65%, ai sensi dell'articolo 1, commi 344-347, Legge 27 dicembre 2006, n. 296), il codice fiscale del beneficiario del bonus e il numero di partita Iva o il codice fiscale dell'impresa, ma, per gli interventi iniziati dal 6 ottobre 2020 in poi, anche il numero e la data della fattura che viene pagata (decreto requisiti del Mise 6 agosto 2020).

Lavori a cavallo d'anno

Solo per l'ecobonus ordinario iniziato prima del 6 ottobre 2020 con lavori a cavallo tra un anno e l'altro, l'articolo 4, comma 1 quater, del Dm del 19 febbraio 2007 prevede che il contribuente possa iniziare da subito ad usufruire della detrazione per le spese sostenute in ciascun periodo d'imposta, «a condizione che attesti che i lavori non» siano ulti-

mati (e pertanto «non ha ancora completato l'iter procedurale» richiesto, che prevede, tra le altre cose, l'invio della documentazione all'Enea entro 90 giorni dalla fine dei lavori).

L'aver condizionato la detrazione immediata a questa attestazione ha permesso di considerarla una scelta e non un obbligo (risoluzione 11 luglio 2008, 295/E, Faq Enea 3.E, ex 28, del 25 gennaio 2021 e circolare delle Entrate del 25 giugno 2021, n. 7/E, pagina 422, relativamente ai lavori a cavallo d'anno dell'ecobonus). In ogni caso, se i lavori sono terminati lo scorso 31 dicembre 2022, si è obbligati ad iniziare la detrazione dell'ecobonus nel modello Redditi o nel 730 riferito al 2022.

Per l'ecobonus con lavori iniziati dopo il 6 ottobre 2020, invece, il nuovo decreto requisiti del Mise del 6 agosto 2020 non prevede, per i lavori a cavallo d'anno, un'analoga disposizione a quella contenuta nell'articolo 4, comma 1 quater, del Dm del 19 febbraio 2007.

L'inizio della detrazione dell'ecobonus dunque, dovrebbe essere un obbligo e non una scelta a partire dai modelli relativi all'anno del pagamento, come accade già per il bonus casa (in base al principio di cassa della risposta delle Entrate del 31 gennaio 2022, n. 56 e dell'interrogazione parlamentare del 17 novembre 2021, n. 5-07055).

In ogni caso, per l'ecobonus con lavori iniziati dal 6 ottobre 2020 (come per il super ecobonus) non è più necessario, ai fini della detrazione diretta di questi acconti, che il contribuente attesti in carta libera che i lavori non saranno ultimati al 31 dicembre dell'anno, in quanto questa condizione è prevista solo dall'articolo 4, comma 1-quater del decreto 19 febbraio 2007, riferito soltanto all'ecobonus per lavori iniziati prima del 6 ottobre 2020.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

MOBILI ED ELETTRODOMESTICI

Arredi, limite a 8mila euro (e scomputo dal 2022)

Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste

La spesa massima su cui può essere applicato il bonus mobili nel 2023 è 8mila euro. La legge di Bilancio ha parzialmente neutralizzato la riduzione a 5mila euro prevista dalla manovra dello scorso anno. Perciò la situazione dei limiti di spesa oggi è la seguente:

- 10mila euro per le spese sostenute nel 2022;
- 8mila euro nel 2023;
- 5mila euro nel 2024.

È importante tenere presenti queste cifre, perché la legge istitutiva del bonus mobili (articolo 16, comma 2, del Dl 63/2013) impone di scomputare le spese sostenute nell'anno precedente e riferibili alla stessa operazione. Ad esempio, se un contribuente spende 6mila euro nel 2022 per l'acquisto agevolato degli arredi, quest'anno gli restano 2mila euro di spese agevolabili. Idem per il 2024: se quest'anno vengono spesi 4mila euro, l'anno prossimo ne rimarranno solo mille.

Attenzione, però. Quando si fanno questi ragionamenti sui limiti di spesa, bisogna tenere conto del vincolo generale previsto dalla normativa sul bonus mobili. L'agevolazione sugli arredi spetta solo ai contribuenti che beneficiano della detrazione sul recupero edilizio del 50% (articolo 16-bis del Tuir) per interventi che siano almeno di manutenzione stra-

ordinaria nei singoli appartamenti e siano iniziati dal 1° gennaio dell'anno precedente a quello in cui avvengono gli acquisti agevolati. Detto in altri termini, per sfruttare il bonus mobili nel 2023 è necessario che l'intervento edilizio sia iniziato dal 1° gennaio 2022. Se è cominciato prima, quest'anno non si ha diritto all'agevolazione.

Per dimostrare la data di avvio dell'intervento edilizio ci sono diverse possibilità:

- utilizzare le abilitazioni amministrative necessarie per i lavori (ad esempio, la Cila);
- ricorrere alla comunicazione preventiva alla Asl (quando richiesta dalla normativa specifica in materia);
- predisporre una dichiarazione sostitutiva di un atto di notorietà, quando l'intervento ricade nell'attività edilizia (in pratica, si tratta di un'autocertificazione firmata dal contribuente, accompagnata dalla sua carta d'identità, in cui si indica l'immobile oggetto dei lavori riportandone i dati catastali e si dichiara che l'intervento eseguito non richiede permessi o titoli abilitativi).

L'acquisto di case ristrutturate

Il bonus mobili spetta anche a chi acquista una casa che si trova in un fabbricato interamente ristrutturato da un'impresa di costruzioni. In questo caso, la data di riferimento è il rogito (o l'atto di assegnazione per le cooperative edilizie): se questo atto è stato eseguito dal 1° gennaio 2022 in poi, si possono acquistare gli arredi con l'agevolazione fino alla fine del 2023.

Come funziona il bonus

Il bonus mobili è una detrazione Irpef ed è pari al 50% della spesa agevolata. Si recupera in dieci rate annuali in dichiarazione dei redditi e non può essere oggetto di cessione del credito d'imposta o di sconto in fattura.

Il beneficiario, però, potrebbe benissimo aver ceduto il credito d'imposta relativo ai lavori presupposto. Ciò non fa venir

meno il diritto al bonus mobili.

Il pagamento agevolato può essere fatto con bonifico ordinario (non serve quello tracciabile richiesto per i lavori edilizi), bancomat e carte di credito. Non sono ammessi pagamenti in contanti o con assegno.

Il pagamento degli arredi può anche avvenire prima del pagamento dei lavori di ristrutturazione, purché però l'intervento edilizio sia già iniziato. Non c'è alcun problema se la spesa per i mobili supera quella per le opere edilizie.

Il limite di spesa riguarda una singola unità immobiliare residenziale e le sue pertinenze. Perciò, chi effettua interventi su due abitazioni, può beneficiare di due plafond di spesa agevolati.

Gli acquisti agevolati

Si parla comunemente di mobili, ma la detrazione si applica anche sull'acquisto dei grandi elettrodomestici ad alta efficienza. La pagella energetica degli elettrodomestici è stata ridefinita – in linea con la nuova classificazione europea – dal 1° gennaio 2022: classe minima A per i forni, E per le lavatrici, le lavasciugatrici e le lavastoviglie, e classe energetica minima F per i frigoriferi e i congelatori.

L'anno scorso il cambio di classificazione ha creato qualche incertezza, ora superata con la diffusione delle nuove etichette. Come precisa la guida delle Entrate, «l'acquisto è comunque agevolato per gli elettrodomestici privi di etichetta, a condizione che per essi non ne sia stato ancora previsto l'obbligo».

Quanto ai mobili, deve trattarsi di arredi nuovi. La guida dell'Agenzia precisa ancora che «è escluso l'acquisto di porte, pavimentazioni (per esempio, il parquet), tende e tendaggi, altri complementi di arredo». Tra le spese agevolate sono comprese quelle di trasporto e montaggio.

I lavori presupposto

Uno dei punti più discussi riguarda gli

interventi presupposto che – come detto – nelle singole unità abitative devono essere, come minimo, di manutenzione straordinaria. Ad esempio, secondo il Fisco:

- realizzazione dei servizi igienici;
- sostituzione di infissi esterni con modifica di materiale o tipologia di infisso;
- sostituzione dei tramezzi interni senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare;
- sostituzione della caldaia;
- interventi finalizzati all'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (come l'installazione di una stufa a pellet o di impianti alimentati da biomasse o di un climatizzatore a pompa di calore).

Non si può abbinare il bonus mobili, invece, alla costruzione o acquisto di un box auto pertinenziale.

L'arredo delle parti comuni

In caso di lavori in condominio, il bonus mobili può essere agganciato anche a lavori di manutenzione ordinaria (ad esempio, la tinteggiatura dell'androne), ma solo per arredare le parti comuni condominiali, come l'alloggio del portiere, il locale lavanderia e così via.

Documenti e invio all'Enea

Quando si acquistano alcuni elettrodomestici (forni, frigoriferi, lavastoviglie, piani cottura elettrici, lavasciuga, lavatrici) bisogna inviare una comunicazione all'Enea (detrazionifiscali.enea.it). Si tratta comunque di un invio a fini statistici che, in mancanza, non causa decadenza dalla detrazione.

Ricordiamo i documenti da conservare in caso di futuri controlli:

- le fatture di acquisto degli arredi (contenenti la natura, la qualità e la quantità dei beni e dei servizi acquisiti);
- le ricevute dei bonifici o, per gli acquisti con le carte, le ricevute di avvenuta transazione e la documentazione di addebito sul conto corrente.

IL CASO DELLE «VEPA»

Per le vetrate panoramiche agevolazioni a due vie

Luca De Stefani

Le «vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti» (Vepa), oltre al bonus casa – che è possibile nell'ambito di un più ampio intervento di manutenzione straordinaria – potrebbero teoricamente beneficiare dell'ecobonus (ordinario o super), alternativamente:

- come schermature solari, ma solo «in combinazione con chiusure oscuranti»;
- come finestre, se sostituiscono vecchie finestre «delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno e verso vani non riscaldati». In quest'ultimo caso, le Vepa sono diverse da quelle descritte nel nuovo articolo 6, comma 1, lettera b-bis del Dpr 380/2001, introdotto dall'articolo 33-quater del decreto legge 115/2022 (decreto Aiuti-bis), che le esenta dalle pratiche edilizie perché in edilizia libera.

Ecobonus

Le «vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette Vepa», come sono definite dall'articolo 6, comma 1, lettera b-bis) del Dpr 380/2001, per essere in edilizia libera devono avere la caratteristica di non configurare «spazi stabilmente chiusi con conseguente reazione di volumi e di superfici, come definiti dal Regolamento edilizio tipo», che possono «generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione

d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile». Pertanto, non possono essere considerate finestre agevolate con il relativo ecobonus ordinario o super, in quanto anche se avessero una trasmittanza termica adeguata all'agevolazione, non sarebbero destinate a «spazi stabilmente chiusi».

Invece, al di fuori della definizione dell'articolo 6, comma 1, lettera b-bis del Dpr 380/2001, se questa tipologia di vetrate (amovibili e totalmente trasparenti) sostituiscono vecchie finestre, già presenti in locali di edifici esistenti, «delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno e verso vani non riscaldati», possono beneficiare dell'ecobonus ordinario del 50% (oppure super del 110% come interventi trainati), se comportano una riduzione della trasmittanza termica U delle finestre e questa trasmittanza non è inferiore ai valori previsti dall'Allegato E del Decreto requisiti tecnici del Mise del 20 agosto 2020 (parametri, comunque, difficili da ottenere per queste vetrate). Ciò a prescindere dalla qualificazione dell'intervento tra la manutenzione ordinaria o quella straordinaria e dal titolo edilizio richiesto.

Bonus casa

L'intervento di installazione delle Vepa può essere agevolato con il bonus casa, se avviene nell'ambito di un più ampio intervento di ristrutturazione edilizia della veranda (o anche di semplice manutenzione straordinaria), grazie al principio di attrazione degli interventi minori in quelli superiori (circolare 24 febbraio 1998, numero 57/E, paragrafo 3.4; risposta 16 settembre 2019, numero 383; circolare 31 maggio 2019, numero 13/E; risposta 16 settembre 2019, numero 383 e risoluzione 1° febbraio 1990, numero 551463). Lo stesso vale anche per la loro installazione nelle parti comuni condominiali, dove, peraltro, spetterebbe il bonus casa anche se questa fosse considerata una manutenzione ordinaria.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

3

RISTRUTTURAZIONI
INTEGRALI

SISMABONUS FINO ALL'85%

Opere antisismiche con orizzonte fermo a fine 2024

Andrea Barocci

Il sismabonus, potenziamento del bonus ristrutturazione, è entrato in vigore nel 2017 con la legge di Bilancio per quell'anno (legge 232/2016). Poi, con alcune condizioni, ha subito un potenziamento confluendo nel superbonus con l'articolo 119, comma 4, del Dl 34/2020: è questa l'agevolazione chiamata super sismabonus.

L'evoluzione normativa

La legge di Bilancio 2017 modifica l'articolo 16 del Dl 63/2013 e trova la sua piena applicazione con il Dm Infrastrutture 58/2017, che stabilisce le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni, nonché le modalità per l'attestazione dell'efficacia degli interventi. Grazie alla classificazione viene introdotta la premialità e, rispetto all'ormai consolidato 50%, la detrazione aumenta in funzione dell'efficacia dell'intervento in un range che va dal 70 al 85 per cento.

Gli interventi ammissibili – praticamente su ogni tipo di edificio e nelle sole zone sismiche 1, 2 e 3 – sono quelli elencati all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del Tuir: nel-

la fattispecie, interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica. Interventi che devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici, e che, ove riguardino i centri storici, vanno eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità.

Da qui si inseriscono i due articoli principali per il sismabonus:

❶ qualora dalla realizzazione degli interventi derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a una classe di rischio inferiore, la detrazione spetta nella misura del 70% della spesa sostenuta. Ove dall'intervento derivi il passaggio a due classi di rischio inferiori, la detrazione è dell'80%;

❷ qualora gli interventi siano realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali, le detrazioni spettano, rispettivamente, nella misura del 75 e dell'85 per cento. E si applicano su un ammontare delle spese non superiore a 96 mila euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

La legge di Bilancio 2018 (legge 205/17) ha poi ulteriormente potenziato il provve-

STESSO MASSIMALE

Il sismabonus è una sottospecie del bonus 50%

Se si eseguono lavori agevolati dai due bonus il massimale di spesa è unico



dimento, in particolare con l'estensione delle detrazioni anche al patrimonio Erp (edilizia residenziale pubblica) e con agevolazioni particolari per interventi congiunti di riqualificazione energetica e miglioramento antisismico (ecosismabonus).

A seguire, dal 27 aprile 2018, con una risoluzione dell'agenzia delle Entrate si è specificato che è possibile procedere anche con demolizione e ricostruzione, ritenendo tali interventi agevolabili sempreché concretizzino un intervento di ristrutturazione edilizia (in base al Dpr 380/2001) e non un intervento di nuova costruzione.

Infine, con il Dl 34/2019 è stata inserita la detrazione per acquisto di case antisismiche (articolo 16 comma 1-septies del Dl 63/2013) anche nelle zone sismiche 2 e 3, in precedenza possibile nella sola zona 1. In tali zone, chi compra unità immobiliari può beneficiare di una detrazione del 75% o dell'85% del prezzo di vendita (fino a un importo massimo di 96 mila euro per unità), purché l'unità immobiliare sia ceduta, entro i 30 mesi dalla fine lavori, dall'impresa che vi abbia effettuato interventi di demolizione e ricostruzione.

Il potenziamento al 110%

Il supersismabonus, con l'articolo 119, comma 4, del Dl Rilancio 34/2020, ha potenziato ulteriormente la detrazione spettante, alzandola e appiattendola sul 110%, praticamente per ogni tipo d'intervento strutturale, soltanto su edifici residenziali, fatta eccezione per alcune categorie catastali o particolari enti gestori legati al sociale. È stata inoltre inserita, con il comma 4-bis, la possibilità di portare in detrazione i sistemi di monitoraggio strutturale.

Entrambe le detrazioni (sismabonus e supersismabonus), nonostante le numerose e ripetute richieste della filiera delle costruzioni al governo, non sono state rese strutturali e stanno terminando il loro orizzonte temporale. Nello specifico, il sismabonus "ordinario" terminerà il 31 dicembre 2024.

Sia il sismabonus ordinario, sia quello

nella versione 110% beneficiano della possibilità di cessione del credito e dello sconto in fattura previsti dal decreto Rilancio e subiscono il blocco delle cessioni previsto – per i lavori avviati dal 17 febbraio in poi – dal decreto legge 11/2023. Nel caso del sismabonus acquisti, per poter "salvare" sconto o cessione, entro il 16 febbraio dev'essere almeno stato registrato il preliminare.

Vale la pena ricordare che per il sismabonus occorre osservare le regole attinenti alle norme tecniche per le costruzioni (Ntc), utilizzando la classificazione dell'edificio pre e post intervento su una scala che va da G ad A+. La classe G si ha quando l'inadeguatezza dell'edificio è molto alta, prossima alla non verifica alle azioni di servizio indipendentemente dal sisma; l'edificio maggiormente performante è invece di classe B, al limite minimo di verifica delle Ntc; per avere classificazioni A o A+ è necessario progettare e realizzare edifici più performanti rispetto ai limiti fissati dalla normativa tecnica per le costruzioni.

Si può operare attraverso due metodi:

- **metodo semplificato** (applicabile solamente ad alcuni edifici in muratura). L'entità degli interventi deve essere tale da non produrre sostanziali modifiche al comportamento della struttura nel suo insieme e consentire l'inquadramento come interventi locali. L'obiettivo sulla base del quale è valutata l'ammissibilità dell'intervento è un aumento della sicurezza di almeno una porzione della costruzione, ovvero, nel caso di danni subiti, quello del mantenimento o dell'incremento dell'originaria efficacia strutturale della porzione danneggiata;
- **metodo convenzionale** (applicabile su tutti gli edifici). L'effetto degli interventi per la riduzione del rischio, in termini di numero di lettere migliorate, è facilmente determinabile valutando la classe di rischio della costruzione in esame nella situazione pre-intervento e post-intervento; sono attuabili tutti gli interventi riportati nelle normative tecniche per le costruzioni (intervento locale, miglioramento, adeguamento).

EFFICIENTAMENTO E ANTISISMICA

Per i lavori combinati valgono i criteri dell'ecobonus

Luca De Stefani

Con la fine del superbonus del 110%, molti condomini e proprietari unici di più unità immobiliari che costituiscono un unico edificio (anche se imprese, professionisti o società) stanno dirottando i loro investimenti sull'ecosismabonus dell'80-85%, ai fini Irpef o Ires.

Dal 1° gennaio 2018, infatti, è possibile usufruire della detrazione Irpef e Ires dell'80% (da ripartire in dieci anni, su una spesa massima di 136 mila euro da moltiplicare per le unità dell'edificio) per le spese di tutti gli interventi sulle parti comuni di edifici condominiali che situati in zone sismiche 1, 2 e 3; gli interventi devono essere finalizzati alla riduzione del rischio sismico di una classe (definita dal decreto 58/2017) e alla riqualificazione energetica (articolo 14, comma 2-quater, decreto legge 63/2013) di più del 25% dell'involucro dell'edificio.

Se la riduzione del rischio sismico è di almeno 2 classi inoltre, la detrazione viene elevata all'85% (articolo 14, comma 2-quater.1, decreto legge 63/2013). La detrazione massima, pertanto, è rispettivamente di 108.800 euro (80%) o di 115.600 euro (85%).

Termine dell'eco-sisma bonus

Anche se la norma non lo esplicita, questa nuova detrazione non è a regime e dovrebbe valere per le spese sostenute fino

al 31 dicembre 2024, in quanto è alternativa sia alla detrazione Irpef e Ires del 75-85% per le misure antisismiche in zone ad alta pericolosità realizzate su parti comuni di edifici condominiali (articolo 16, comma 1-quinquies, decreto legge 63/2013), sia a quella Irpef e Ires del 70-75% per gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali. Questi devono interessare l'involucro dell'edificio per almeno il 25% della sua superficie disperdente lorda. Se la riqualificazione migliora inoltre la prestazione energetica invernale e estiva portandola almeno alla qualità media indicata alle tabelle 3 e 4, dell'allegato 1 del decreto 26 giugno 2015, «decreto Linee guida per la certificazione energetica», la detrazione viene elevata al 75%, secondo il decreto sui requisiti tecnici del Mise del 6 agosto 2020, in vigore dal 6 ottobre 2020.

Entrambe queste due agevolazioni, scadranno il 31 dicembre 2024, per cui anche il nuovo incentivo per gli interventi combinati antisismico-risparmio energetico (detrazione dell'80-85%), essendo alternativo agli altri due, non risulta a regime, ma scade alla fine del 2024.

Regole applicabili

Vista la compatibilità con l'ecobonus, si ritiene che alle detrazioni dell'80-85% per gli interventi congiunti (antisismici e risparmio energetico) su parti comuni si debbano applicare le stesse regole, sia per quanto riguarda i pagamenti (bonifico «parlante» obbligatorio solo per i privati, gli amministratori di condominio e i professionisti e non per le imprese, neanche se società di persone) sia per quanto riguarda la fruizione della detrazione (principio di competenza solo per le imprese).

Si arriva a questa conclusione sulla base del fatto che queste detrazioni sono state introdotte, nel decreto legge 63/2013, n. 63, dall'articolo 14 dedicato al risparmio energetico «qualificato», e non dall'articolo 16, dedicato invece al bonus

per il recupero del patrimonio edilizio (compreso il sisma bonus ordinario del 50-70-75-80-85%, per il quale si applicano le regole del bonus casa, come chiarito dalla circolare 18 settembre 2013, n. 29/E, paragrafo 2.2).

Lo stesso vale per l'individuazione dei soggetti e degli immobili agevolati (peraltro, simili tra ecobonus e sisma bonus). Sono agevolati anche i proprietari unici di più unità immobiliari che costituiscono un unico edificio, sempre che vi siano parti comuni e l'intervento sia effettuato su queste (circolari 11 maggio 1998 n. 121, paragrafo 2.6 e 27 aprile 2018, n. 7/E, pagine 221 e seguenti, risposte delle Entrate del 31 ottobre 2018, n. 56 e 22 luglio 2019, n. 293 e risoluzione 12 luglio 2007, n. 167/E).

Invece, relativamente a tutti gli altri requisiti, come ad esempio quelli tecnici e relativi agli adempimenti, dovrebbero applicarsi le regole dell'ecobonus per gli interventi relativi al risparmio energetico «qualificato», e le regole del sisma bonus per gli interventi antisismici. Pertanto:

- per l'ecobonus, serve l'Ape finale, l'asseverazione dei requisiti tecnici e di congruità delle spese e l'invio della scheda tecnica «ecobonus» all'Enea; per gli interventi iniziati dal 6 ottobre 2020 in poi, vanno rispettati i limiti di congruità dell'ecobonus (articolo 3, comma 2, del decreto sui requisiti tecnici del Mise del 6 agosto 2020);
- mentre per il sisma bonus, serve l'asseverazione antisismica preventiva (allegato B) e quelle consuntive (allegati B-1 e B-2) al Sue, oltre che la riduzione di almeno una classe di rischio sismico.

Traino di finestre, schermature solari e impianti

Se «contestualmente» agli interventi congiunti tra antisismico e risparmio energetico, detraibili all'80% o all'85%, vengono effettuati anche lavori di sostituzione di finestre comprensive di infissi, di installazione delle schermature so-

lari che insistono sulla stessa superficie di involucro oggetto dell'intervento di isolamento termico e/o interventi sugli impianti comuni, spettano le stesse detrazioni con le «stesse percentuali», a patto che questi interventi siano inseriti nella stessa relazione tecnica di cui al Decreto relazioni tecniche (articolo 2, comma 2, del decreto requisiti del Mise del 6 agosto 2020).

Questa possibilità è stata meglio spiegata in una nota dell'allegato B (Tabella di sintesi degli interventi) del decreto requisiti del Mise del 6 agosto 2020, in cui è stato detto che gli interventi agevolati con l'eco-sisma bonus possono «comprendere, con gli stessi limiti di spesa e con la stessa percentuale di detrazione», la sostituzione degli infissi e l'installazione delle schermature solari insistenti sulle stesse pareti oggetto degli interventi e gli interventi sugli impianti comuni centralizzati. Per questi interventi trainati, quindi, non spetta un autonomo limite di spesa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL MIX DEGLI INCENTIVI

Agevolazioni diverse per la coibentazione

Al di là del superbondus, gli interventi di coibentazione e isolamento termico possono beneficiare innanzitutto della detrazione del 50% sulle ristrutturazioni (articolo 16-bis del Tuir).

Se raggiungono i requisiti di isolamento di legge, i lavori possono avere l'ecobonus del 65% (detrazione Irpef/Ires della legge 296/2006). Se poi viene coinvolto almeno il 25% della superficie disperdente lorda in condominio la detrazione diventa del 70 per cento. Fino alla fine del 2022 c'è stato anche il bonus facciate.

4

LE ALTRE
AGEVOLAZIONI

BARRIERE ARCHITETTONICHE

Lo sconto del 75% conquista tempo: proroga a fine 2025

Marco Zandonà

Proroga al 31 dicembre 2025 della detrazione al 75% e approvazione dei lavori condominiali con maggioranza semplice (oltre il 50% degli intervenuti e 1/3 della proprietà). Sono queste le novità della legge di Bilancio 2023 per gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche su edifici esistenti.

Calcolo del bonus e opere agevolabili

In particolare, l'articolo 119-ter della legge 77/2020 prevede una detrazione pari al 75% delle spese sostenute dal 1° gennaio 2022, da ripartire tra aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo e calcolata su un ammontare non superiore a:

- 50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- 40.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
- 30.000 euro moltiplicati per il numero

delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

L'incentivo vale anche per gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonché, in caso di sostituzione, per le spese di smaltimento e bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito. Anche in questo caso, ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi devono rispettare i requisiti previsti dal regolamento di cui al decreto del ministro dei Lavori pubblici 236/1989, che definisce le prescrizioni utili a garantire accessibilità, adattabilità e visitabilità degli edifici, privati e pubblici, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere.

Gli interventi agevolati possono essere eseguiti su edifici privati residenziali e non, compresi quelli di edilizia residenziale convenzionata, ma anche su quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata.

L'articolo 2 del Dm 236/1989 intende per barriere architettoniche gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque e, soprattutto, di coloro che han-

REQUISITI

Edifici agevolabili

Gli interventi possono essere eseguiti su edifici privati (residenziali e non) e su fabbricati di edilizia residenziale pubblica.



no una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea. Nella categoria, rientrano anche gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque il comodo utilizzo di parti, attrezzature o componenti e l'assenza di segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque (soprattutto per non vedenti, ipovedenti e sordi).

In merito, è stato chiarito che il bonus 75% si applica anche in favore di un'associazione di promozione sociale che intende effettuare sull'immobile di proprietà esclusiva (categoria catastale C/4), oltre all'abbattimento delle barriere col bonus al 75%, nei limiti di €50.000, anche alcuni interventi "trainanti" e "trainati" agevolati col Superbonus. Sul punto, viene confermata la compatibilità tra le varie agevolazioni su spese differenti (risposta 456/2022).

Bagni e porte

Allo stesso modo, se gli interventi di ristrutturazione del bagno e ampliamento e sostituzione delle porte sono qualificati dal Dm 236/1989 come lavori di abbattimento delle barriere, è possibile fruire del bonus al 75%. Nella detrazione rientrano anche le spese per le opere di completamento di interventi come la sistemazione della pavimentazione, la sostituzione dei sanitari e l'adeguamento dell'impianto elettrico (risposta 461/2022).

Maggioranza semplificata

La seconda novità, in vigore dal 1° gennaio 2023, riguarda le delibere condominiali di approvazione dei lavori. In particolare, è necessaria la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio (articolo 1, comma 365, legge 197/2022). La stessa maggioranza semplificata prevista per le delibere aventi a oggetto gli interventi agevolati col Superbonus 110%-90% è valida anche per l'adesione all'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in

fattura (articolo 119, comma 9-bis, del decreto legge 34/2020).

Opzioni alternative

In alternativa alla detrazione, i contribuenti possono optare per la cessione ad altri soggetti del credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante o per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi (sconto in fattura).

Il pagamento delle spese sostenute deve essere effettuato con bonifico "tracciabile" con causale «detrazione del 75% per intervento di eliminazione di barriere architettoniche, articolo 1, comma 42 della legge 234/2021».

Anche per questa agevolazione, il DL 11/2023 vieta la cessione e lo sconto in fattura dal 17 febbraio scorso (con l'esclusione dei lavori che siano iniziati entro il 16 febbraio).

Detrazione Irpef 50% e Superbonus

È utile ricordare, infine, che il bonus 75% si affianca ad altri due incentivi previsti per le stesse opere: la detrazione Irpef del 50% delle spese sostenute fino al 31 dicembre 2024 (36% dopo questa data) per ristrutturazione edilizia dell'immobile, disciplinata dall'articolo 16-bis del Dpr 917/1986, sempre su edificio residenziale posseduto da persona fisica; lo stesso 110%-90% applicato come intervento trainato, a valle di un intervento trainante di risparmio energetico o antisismico, per opere utili a eliminare le barriere e favorire la mobilità interna ed esterna a soggetti con disabilità grave. Resta fermo che, per il 110%-90%, occorre che l'intervento di abbattimento delle barriere (trainato) sia effettuato insieme a quello di efficienza energetica o miglioramento sismico (trainante) e che venga conseguito il miglioramento di almeno due classi energetiche o un miglioramento sismico dell'edificio da asseverare tramite Ape.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

GIARDINI E BALCONI

Verde in casa, manutenzioni periodiche senza sconto

Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste

Per sistemare il verde di giardini, balconi, terrazzi, fioriere, piante e pozzi, e detrarre parte della spesa, ci sarà tempo fino a tutto il 2024. È quella la scadenza già fissata per il bonus verde, la detrazione Irpef del 36% della spesa per:

- la «sistemazione a verde» di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi;
- la realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

Si tratta di un'agevolazione che va suddivisa in dieci quote annuali di pari importo, non è cedibile, e si calcola su un importo massimo di 5mila euro per unità immobiliare residenziale, comprese le eventuali spese di progettazione e manutenzione. In sostanza, la detrazione può arrivare a un massimo di 1.800 euro, divisi in dichiarazione dei redditi in dieci rate da 180 euro.

Il bonus può riguardare anche le parti comuni esterne degli edifici condominiali. In tal caso, ogni unità immobiliare può agevolare fino a 5mila euro di spesa (restano esclusi negozi o uffici al pianterreno, così come le aree verdi di edifici non residenziali). Significa che un singolo proprietario di casa potrebbe anche "replicare" il bonus: una quota sul giardino

condominiale e un'altra, ad esempio, sul giardino pensile di proprietà esclusiva.

Per avere la detrazione è necessario che le spese siano sostenute e rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi (ammessi quindi nudi proprietari, usufruttuari, titolari di diritto d'abitazione o uso; inquilini, comodatari, familiari conviventi). È anche necessario che il pagamento sia tracciabile: eseguito con bonifici ordinari, assegni, carte di credito o di debito (bancomat). In fattura vanno indicati il codice fiscale del beneficiario e la descrizione dell'intervento.

Sono detraibili le opere di natura straordinaria che si inseriscono in un intervento relativo all'intero giardino o all'area interessata, e che consistono in una sistemazione ex novo o nel radicale rinnovamento dell'esistente. Ad esempio, sono agevolati i lavori per trasformare un cortile in giardino; o la risistemazione integrale di un giardino con nuove aiuole, vialetti e recinzioni. Oppure la realizzazione di fioriere fisse e l'allestimento di verde permanente di balconi e terrazzi, purché riferiti sempre a un intervento innovativo.

Se compresa in un intervento globale, può beneficiare dell'agevolazione anche la fornitura di piante e arbusti, anche in vasi mobili (vasi che non sono agevolati se acquistati singolarmente, al pari di piante, erba, concimi, eccetera). Sono ammesse al bonus anche le opere che mirano a mantenere il buono stato vegetativo e alla difesa fitosanitaria di alberi secolari o di esemplari arborei di notevole pregio paesaggistico, naturalistico, monumentale, storico e culturale.

Mentre non sono detraibili le manutenzioni ordinarie periodiche (come la potatura delle siepi), non connesse a interventi innovativi o modificativi, nonché i lavori eseguiti in economia dal proprietario (cioè acquistando i materiali).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL CREDITO DI IMPOSTA

Bonus acqua potabile a rischio tagli nel 2023

Giuseppe Latour

Ancora qualche mese per il bonus acqua potabile. Il credito di imposta del 50%, dedicato al contenimento del consumo di acqua, arriverà fino alla fine del 2023, secondo quanto previsto dalla legge di Bilancio 2022, che riserva a questo obiettivo uno stanziamento da 1,5 milioni di euro. Ma dovrà fare i conti con il rischio di tagli: il beneficio effettivo per chi realizza la spesa alla fine potrebbe essere anche molto ridotto.

Il bonus acqua potabile nasce, con la legge di Bilancio 2021 (articolo 1, commi 1087-1089), per razionalizzare l'uso dell'acqua e ridurre il consumo di contenitori di plastica. E consiste in un credito d'imposta del 50% delle spese sostenute «per l'acquisto e l'installazione di sistemi di filtraggio, mineralizzazione, raffreddamento e addizione di anidride carbonica alimentare, finalizzati al miglioramento qualitativo delle acque per il consumo umano erogate da acquedotti».

L'importo massimo delle spese su cui calcolare l'agevolazione è fissato a mille euro per ciascun immobile, per le persone fisiche; 5.000 euro per ogni immobile adibito all'attività commerciale o istituzionale, per gli esercenti attività d'impresa, arti e professioni e gli enti non commerciali. Le informazioni sugli

interventi, una volta effettuati, vanno trasmesse in via telematica all'Enea.

L'importo delle spese sostenute deve essere, infatti, documentato da una fattura elettronica o da un documento commerciale, in cui sia riportato il codice fiscale del soggetto che richiede il credito. Per i privati, e in generale per tutti i soggetti diversi da quelli esercenti attività d'impresa in regime di contabilità ordinaria, il pagamento va effettuato con bonifico bancario o postale o con altri sistemi di pagamento tracciabili, diversi dai contanti.

L'ammontare delle spese agevolabili va comunicato all'agenzia delle Entrate tra il 1° febbraio e il 28 febbraio dell'anno successivo al quello di sostenimento della spesa, inviando il modello predisposto dalle Entrate, tramite il servizio web disponibile nell'area riservata o i canali telematici dell'Agenzia. Quindi, per le spese 2023 la finestra sarà a febbraio del 2024.

Il bonus può essere utilizzato in compensazione tramite F24 oppure, per le persone fisiche non esercenti attività d'impresa o lavoro autonomo, anche nella dichiarazione dei redditi riferita all'anno della spesa e in quelle degli anni successivi fino al completo utilizzo del bonus.

Per quest'anno, comunque, è alto il rischio di tagli. Nel 2021 e nel 2022 il tetto complessivo di spesa a disposizione dello strumento era stato parecchio più elevato (5 milioni l'anno) rispetto a quello del 2023 (appena 1,5 milioni). Va ricordato, infatti, che il provvedimento delle Entrate che regola il bonus (protocollo 153000/2021) prevede la possibilità di erogare un beneficio «in misura ridotta rispetto a quella prevista dalla norma qualora l'ammontare complessivo del credito d'imposta derivante dalle comunicazioni validamente presentate risultasse superiore alle risorse stanziare per ciascun anno».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

5

GLI INCENTIVI
PER IL «NUOVO»

MERCATO RESIDENZIALE

Case nuove, acquisti frenati dai valori alti e dai cantieri lenti

Laura Cavestri

Dopo il primo sì del Parlamento europeo alla direttiva Ecbd (*Energy performance building directive*), detta anche direttiva sulla *Casa green*, è esplosa la polemica su quanto potrebbe impattare – in termini di perdita di valore degli immobili – il non riuscire a investire adeguatamente su un patrimonio immobiliare residenziale vetusto quale è quello italiano.

Le «forchette» di prezzo

In realtà, in Italia, due mercati della casa (quello del nuovo e quello dell'usato) già ci sono, all'interno di una "forchetta" di prezzo – in assenza, oggi, di vincoli e obblighi – tanto più ampia quanto minore è l'offerta di nuove costruzioni. E quindi meno significativo quell'effetto locomotiva, cioè di trascinamento al rialzo, che normalmente i nuovi cantieri e sviluppi portano all'area metropolitana in cui sono inseriti.

Secondo l'ultima elaborazione dell'Ufficio studi di Abitare Co su un campione di otto città – su dati dell'Osserva-

torio dell'agenzia delle Entrate – nella città più cara d'Italia, Milano, con un prezzo medio al mq del nuovo che ha raggiunto i 6.600 euro, l'usato si attesta a 5.150 (pari al -22%). A Roma, l'usato vale 3.700 euro al mq, ovvero -32,7% rispetto al nuovo (5.500 euro).

Non c'è neppure una forte distinzione sull'asse Nord-Sud. Perché le differenze sono meno marcate a Firenze (5.100 euro il nuovo e 4.100 l'usato, -19,6%), a Bologna (4.200 euro il nuovo e 3.300 al mq l'usato, pari a -21,4%) ma anche a Napoli (dove il nuovo sfiora i 4mila, a 3.900 euro al mq, e l'usato i 2.800, oltre il 28% in meno). Le differenze più significative si concentrano, infine, a Torino (4.400 euro al mq il nuovo e 2.500 euro l'usato, -43,2% quest'ultimo) e a Palermo (dove il valore tra un dato e l'altro è più che dimezzato: 2.900 euro al mq il nuovo e 1.350 euro il costruito, pari a -53,4%).

La possibilità di risparmiare sotto il profilo energetico, assicurata dalle nuove abitazioni, sta portando a un rinnovato interesse verso tutti quegli immobili costruiti con criteri tecnologici avanzati. A questo aspetto si aggiunge, dopo

DATI RECORD

Il 2022 ha visto l'incremento dei tempi di vendita delle nuove case

Il podio va a Palermo con 155 giorni, seguita da Genova e Torino (125) e Roma (123)



l'esperienza della pandemia, il desiderio delle famiglie di avere spazi esterni, che sono più facilmente reperibili nelle nuove costruzioni, ancora di più nell'hinterland. Fattori che hanno messo in moto molti nuovi cantieri.

Tuttavia, l'aumento dell'inflazione di questi ultimi mesi, l'impennata degli oneri sui cantieri e sulle materie prime (ai quali ha contribuito anche il superbonus), così come le difficoltà di approvvigionamento sulle catene di fornitura, hanno aumentato di molto i costi di costruzione che poi si "scaricano" in un prezzo al metro quadro più alto per l'acquirente finale.

Fino a che punto, questo, risulta sostenibile? Nelle "piazze" italiane dove il potere d'acquisto è complessivamente più alto, questo è stato in parte possibile, insieme alla necessità di rinegoziare i contratti di fornitura, con conseguente riduzione dei margini per gli investitori. Ma laddove il mercato immobiliare non può trasferire sull'acquirente finale rincari significativi (in un quadro in cui anche i mutui costano di più), cantieri e vendite si sono fermati o quanto meno hanno rallentato la loro corsa. E lo dimostrano i dati.

Valori più alti, acquisti in calo

Nel 2022, nelle otto principali città metropolitane il mercato immobiliare ha registrato una crescita delle compravendite totali (nuovo + usato) del +3% rispetto al 2021 (stima di circa 119mila transazioni). Considerando, però, solo le nuove abitazioni, il settore ha visto un leggero calo del -1,5%, con la punta a Milano (-12,2 per cento).

Il motivo è sempre quello che è stato spiegato in precedenza. I cali, sia delle compravendite che dell'offerta, sono principalmente imputabili ai ritardi nella partenza e nell'avanzamento di molte iniziative immobiliari avviate quando la pandemia da Covid era in fase di regressione.

L'aumento dei costi delle materie prime e soprattutto il rallentamento delle forniture dei materiali hanno portato a un "buco temporale" posticipando la fine lavori di diverse iniziative. Di conseguenza, si sono allungati anche i tempi di chiusura delle vendite attraverso i rogiti. A essere cresciuto maggiormente è il fatturato totale, ossia il valore dei beni scambiati fra nuovo e usato, con un incremento di ben 12,7 punti percentuali e un valore che ha superato i 42,9 miliardi di euro, spinto soprattutto da un nuovo e costante aumento dei prezzi di vendita.

Ma se si considerano esclusivamente le nuove abitazioni, questo segmento di mercato ha visto calare l'offerta di nuove case del -6% sul 2021 (a Milano è del -12,3%), con l'offerta sul totale delle case in vendita che non supera il 6,9%. Su quest'ultimo aspetto, le uniche due città che si distinguono sono Milano e Roma, rispettivamente con il 14,4% e il 9,7% sul totale composto da nuovo e usato.

Sul fronte delle compravendite di nuove abitazioni (-1,5%), le città che hanno chiuso l'anno in territorio negativo sono Milano (-12,2%), Firenze (-11,8%) e Napoli (-9,9%). Tutte le altre hanno invece registrato il segno positivo, con Bologna prima per crescita (+5,2%).

Ma nonostante ci sia stata una flessione sulle vendite, i prezzi medi sono aumentati in tutte le principali città analizzate (+4,9% rispetto al 2019), raggiungendo un valore medio generale di 4.475 al metro quadrato.

Nel 2022, si è registrata una crescita sulle tempistiche relative alla vendita delle abitazioni nuove, con una media di quasi quattro mesi.

A Palermo, va il record di numero più alto di giorni per vendere (155 giorni), seguita da Genova, Torino e Roma con 125 giorni per le prime due e 123 per la Capitale.

ABITAZIONI GREEN

Torna lo sconto sulle case in classe energetica A e B

Angelo Busani

va sostanzialmente dimezzata per la persona fisica che acquista nel 2023 un'abitazione di classe energetica A o B costruita o ristrutturata da un'impresa o da un fondo immobiliare: infatti, un importo pari alla metà di quanto sborsato a titolo di Iva (indifferentemente al 22, al 10 o al 4%) potrà essere portato in detrazione dall'Irpef in dieci annualità, a partire dall'Irpef dovuta nell'anno in cui si effettua l'acquisto e nei nove anni successivi. È quanto stabilito dall'articolo 1, comma 76 della legge di Bilancio 2023 (legge 29 dicembre 2022 n. 197).

Non si tratta di una novità assoluta in quanto un beneficio identico era già stato concesso dall'articolo 1, comma 56 della legge 28 dicembre 2015 n. 208 per l'anno 2016, poi oggetto di proroga fino al 31 dicembre 2017 per effetto dell'articolo 9, comma 9-octies del Dl 30 dicembre 2016 n. 244 (convertito in legge 27 febbraio 2017 n. 19). La normativa vigente nel 2023, rispetto a quella precedente, presenta unicamente la novità di prevedere anche le vendite effettuate dai fondi immobiliari.

I soggetti della compravendita

Per l'applicazione dell'agevolazione, occorre che si tratti di un contratto di compravendita che vede:

- quale soggetto venditore, un'impresa

costruttrice o un fondo immobiliare;

- quale soggetto acquirente, una persona fisica.

Quanto al fatto che la norma parla di «unità immobiliari... cedute da organismi di investimento collettivo del risparmio immobiliari o dalle imprese che le hanno costruite», a prima vista sembrerebbe che si tratti anche della cessione di unità immobiliari che i fondi non abbiano costruito o ristrutturato. Ma si tratta di una lettura che appare troppo "generosa", in quanto il testo della norma è probabilmente dovuto al noto tema che i fondi non devono svolgere attività d'impresa (interpelli n. 70 e 204 del 2020), nel senso che non devono avere dipendenti e attrezzature, pur potendo dare in appalto i lavori di costruzione e di ristrutturazione e poi collocare sul mercato il prodotto ottenuto dall'appalto.

Il concetto di impresa e l'Iva

Per impresa costruttrice si intende: un'impresa individuale oppure una società. In quest'ultimo caso, è indifferente che si tratti di una società che abbia, o meno, nel suo oggetto sociale l'attività di costruzione di immobili, in quanto ciò che rileva è il fatto di aver effettuato la costruzione di un'abitazione. Infatti, quando in ambito Iva si parla di "imprese di costruzione" è pacifico (circolare n. 27/E/2006; circolare n. 18/E/2013; circolare n. 22/E/2013) che «le "imprese costruttrici" si identificano nei soggetti ai quali risulta intestato il provvedimento amministrativo in forza del quale ha luogo la costruzione o la ristrutturazione del fabbricato». In particolare, possono considerarsi "imprese costruttrici" oltre alle imprese «che realizzano direttamente i fabbricati con organizzazione e mezzi propri, anche quelle che si avvalgono di imprese terze per l'esecuzione dei lavori. Si rammenta che, coerentemente con i criteri interpretativi elaborati dalla prassi amministrativa, per impresa costruttrice deve inten-

dersi anche l'impresa che occasionalmente svolge l'attività di costruzione di immobili».

Se un'impresa costruisce un edificio, la vendita di detto edificio è obbligatoriamente imponibile a Iva se il trasferimento è effettuato entro i cinque anni dalla data di fine lavori; decorso il quinquennio, la vendita è esente dall'applicazione dell'Iva (e, quindi, si applica l'imposta di registro) a meno che l'impresa cedente opti per l'applicazione dell'Iva.

L'aliquota Iva relativa alla cessione di abitazioni è, di regola, al 10%; diventa il 22% nel caso di abitazioni "di lusso" e degrada al 4% nell'ipotesi in cui in capo all'acquirente sussistano i presupposti per l'applicazione dell'agevolazione "prima casa".

L'oggetto dell'acquisto

La norma parla di «unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B». Pertanto non importa che si tratti di un'acquirente che compra la "prima casa" e neppure che si tratti di abitazioni usualmente escluse dalle agevolazioni fiscali, come quelle accatastate nelle categorie "di lusso" (A/1, A/8 e A/9). L'unico elemento rilevante è la classe energetica.

Il contratto di compravendita da cui deriva il diritto deve essere effettuato tra il 1° gennaio 2023 e il 31 dicembre 2023. Deve trattarsi di un contratto definitivo e non di un contratto preliminare. Non sono detraibili gli acconti (di Iva) che siano stati versati nel 2022 per un rogito da stipularsi nel 2023; né sono detraibili gli acconti (di Iva) che siano versati nel 2023 per un rogito da stipularsi nel 2024.

Le pertinenze

Dato che il regime delle pertinenze segue, per legge, il regime del bene principale, l'agevolazione dovrebbe evidentemente riguardare anche l'Iva pagata per l'acquisto, unitamente all'abitazione, di ogni tipo di pertinenza, senza limiti di numero

(quindi, ad esempio, un'abitazione con due cantine e due autorimesse).

Difficile, invece, che l'agevolazione si estenda all'acquisto di una pertinenza da asservire a un'abitazione già di proprietà del contribuente per averla acquistata prima del 2023. Mentre dovrebbe applicarsi se nel maggio 2023 viene comprata un'abitazione e nel novembre 2023 viene comprata la pertinenza (il condizionale è però d'obbligo perché nella circolare 20/E/2016 l'agevolazione veniva bensì estesa all'acquisto delle pertinenze, ma se comprate contestualmente all'abitazione).

Il requisito della costruzione

Dato che la legge parla di "imprese di costruzione", tale tenore letterale porterebbe a escludere che il beneficio fiscale si applichi anche alle vendite di immobili oggetto di interventi di recupero. Senonché, in relazione alla normativa previgente identica a quella attualmente in vigore, l'agenzia delle Entrate (circolare n. 20/E del 18 maggio 2016) si era espressa nel senso che il diritto a detrazione si sarebbe originato anche nel caso di cessione effettuata dall'impresa che avesse eseguito interventi di restauro, di risanamento e di ristrutturazione.

Nella circolare 20/E si leggeva infatti che il riferimento «all'impresa costruttrice, inteso in senso letterale, escluderebbe dall'ambito di applicazione della norma le cessioni poste in essere dalle imprese di ripristino o ristrutturatrici». «Tenuto conto, tuttavia, della finalità della disposizione in esame, l'espressione può essere intesa nel senso ampio di "impresa che applica l'Iva all'atto del trasferimento", considerando tale non solo l'impresa che ha realizzato l'immobile ma anche le imprese di "ripristino" o c.d. "ristrutturatrici" che hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

SOSTEGNI PER I GIOVANI

Prima casa, per gli under 36 incentivi validi per tutto il 2023

Camilla Curcio

I giovani alle prese con l'acquisto del loro primo appartamento potranno beneficiare, ancora per un anno, del bonus prima casa under 36. Prorogato al 31 dicembre 2023 dall'ultima legge di Bilancio, l'incentivo introdotto col decreto Sostegni bis nel 2021 (Dl 73/2021) consente ai millennial di saltare l'ostacolo e imboccare una strada meno accidentata verso la conquista dell'indipendenza abitativa.

Applicato ai rogiti firmati tra il 26 maggio 2021 e il 31 dicembre 2023, il pacchetto di incentivi si rivolge a una platea di beneficiari con meno di 36 anni e un reddito Isee non superiore ai 40 mila euro annui.

Per usufruire del benefit, i futuri proprietari dovranno presentare domanda alla banca o agli intermediari finanziari. E, se in linea coi requisiti, potranno accedere al Fondo prima casa per chiedere, anche al netto di una situazione professionale poco rosea, finanziamenti fino a 250 mila euro, a tasso fisso o variabile e in grado di coprire fino all'80 per cento del prezzo dell'abitazione.

In base alla compravendita, la formula cambia: chi acquista casa da privato non dovrà versare né l'imposta di registro, né quella ipotecaria e catastale. Invece, chi compra dal costruttore avrà diritto all'esenzione e maturerà un credito d'imposta di valore pari all'Iva corrisposta alla ditta. Che, successivamente, potrà essere

usato per pagare altre imposte su successioni e donazioni su atti e denunce presentate dopo averlo acquisito; saldare l'Irpef in base alla dichiarazione dei redditi (da compilare dopo il rogito) e compensare somme tramite F24. Non solo: tra i vantaggi del bonus, c'è anche l'eliminazione dell'imposta sostitutiva sui mutui concessi per acquisto, costruzione e ristrutturazione di immobili a uso residenziale.

Rientrare nel range anagrafico e reddituale, tuttavia, non è sufficiente. Gli under 36 che puntano al bonus devono rispettare ulteriori condizioni: abitare nel Comune in cui si trova la casa o spostare la residenza entro 18 mesi dall'acquisto; non essere proprietari (neppure in comunione col coniuge) di un altro immobile nel territorio comunale dove si trova quello comprato con l'agevolazione e dichiarare di non aver già usato l'aiuto per un'altra abitazione. In caso contrario, subentra l'obbligo di venderla entro 12 mesi dalla nuova compravendita.

Attenzione anche alle categorie catastali: hanno diritto al beneficio solo le case appartenenti alle classi comprese tra A/2 e A/7 (abitazioni di tipo civile, economico, popolare, ultrapopolare, rurale, villini e alloggi locali tipici). Esclusi, quindi, i fabbricati di lusso come ville ed edifici storici. Quanto alle pertinenze, possono essere acquistate con l'immobile o separatamente: devono rientrare nelle classi C/2 (cantine, magazzini e depositi), C/6 (rimesse e autorimesse) e C/7 (tettoie).

E se si perdono le agevolazioni, cosa succede? Quando l'acquirente dichiara di avere requisiti che non ha, non trasferisce la residenza entro la scadenza o non vende la casa acquistata col primo bonus entro un anno dalla nuova transazione, il benefit decade. Situazione scomoda che produce una serie di conseguenze spiacevoli: l'imposta di registro viene recuperata nella misura del 9%, quella ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna e il credito d'imposta viene meno.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

SISMABONUS ACQUISTI

Compravendita agevolata per chi acquista case ricostruite

Marco Zandonà

Per le compravendite di immobili effettuate fino al 31 dicembre 2024 da persone fisiche (sia come prima che seconda casa), è prevista la detrazione del 75% o dell'85% del prezzo di vendita (fino a un massimo di 96 mila euro), a condizione che si tratti di unità immobiliari realizzate dopo preventiva demolizione e con miglioramento sismico, rispettivamente di almeno una (detrazione del 75%) o due classi sismiche (detrazione dell'85%) rispetto all'edificio preesistente (articolo 16, comma 1 septies, Dl 63/2013).

La detrazione si recupera in cinque anni in sede di dichiarazione dei redditi. In alternativa, è possibile optare per la cessione del credito di imposta, anche a seguito di sconto in fattura, ma solo se al 17 febbraio 2022, sia regolarmente registrato il contratto preliminare ovvero stipulato il rogito di compravendita dell'immobile acquistato. Per questa agevolazione non è necessario il Sal né è richiesta l'asseverazione per la congruità delle spese. Per i rogiti stipulati entro il 30 giugno 2022 si applicava con l'aliquota del 110%. Il beneficio compete all'acquirente di immobili siti in uno dei Comuni in zona a rischio sismico 1, 2 e 3.

I termini di fruizione

Per fruire del Sismabonus acquisti è necessario che le procedure autorizzatorie dell'intervento siano state avviate dal 1° gennaio

2017, dunque che non prima di questa data sia stato rilasciato il titolo abilitativo dell'opera. Per accedere alla detrazione occorre depositare, insieme al titolo edilizio abilitativo dei lavori antisismici, l'asseverazione del tecnico 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 o successivamente alla richiesta del titolo edilizio abilitativo (Scia e/o permesso di costruire) ma sempre prima dell'inizio dei lavori. Ne consegue che un'asseverazione successiva all'inizio dei lavori non consente l'ottenimento dei benefici fiscali.

Le condizioni

Questo il quadro riepilogativo delle condizioni richieste dalla legge per fruire del sismabonus acquisti:

- l'intervento deve essere eseguito dall'impresa di costruzione/ristrutturazione che provvede alla vendita. Con l'espressione «impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare» ci si riferisce sia alle imprese che eseguono direttamente i lavori sia quelle che li affidano in appalto, purché nell'oggetto sociale abbiano anche l'attività di costruzione e ristrutturazione;
- l'intervento deve consistere nella demolizione e ricostruzione dell'edificio, anche con variazione volumetrica, ove consentita da norme urbanistiche. Di conseguenza, non rileva la circostanza che il fabbricato ricostruito contenga un numero maggiore di unità immobiliari rispetto al preesistente. Come confermato dalle Entrate nella risposta 5/2020, fermo restando che la qualificazione di un'opera edilizia (costruzione ex novo o ristrutturazione) spetta al Comune, poiché competente per le classificazioni urbanistiche. Il beneficio si applica per la cessione di tutte le unità immobiliari accatastate autonomamente, esistenti al termine della ricostruzione;
- l'acquisto dell'immobile deve avvenire entro 30 mesi dal termine dei lavori.

La detrazione è correlata al prezzo del-

l'unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro l'importo massimo di 96.000 euro (detrazione massima pari a 81.600).

Questa la documentazione necessaria per fruire della detrazione per l'acquisto di unità immobiliari antisismiche:

- l'atto di acquisto dell'immobile;
- la documentazione da cui risulti la tipologia di intervento effettuato, la zona sismica nella quale è ubicato l'immobile, la data di conclusione dei lavori e l'efficacia degli interventi volti alla riduzione del rischio sismico.

L'opzione dello sconto in fattura

In alternativa alla fruizione diretta della detrazione in sede di dichiarazione dei redditi e alla cessione del credito corrispondente a terzi, è possibile, ma solo se al 17 febbraio 2022 sia regolarmente registrato il contratto preliminare ovvero stipulato il rogito di compravendita dell'immobile acquistato, optare per lo sconto in fattura dello stesso importo (al massimo di 81.600 euro). L'impresa cedente, che recupera il credito coi versamenti tramite F24, può applicarlo o riceverlo a terzi, comprese banche, assicurazioni e intermediari finanziari.

Il riconoscimento delle opzioni cessione o sconto è subordinato a una serie di adempimenti. Innanzitutto, è necessario ottenere l'asseverazione da parte di tecnici abilitati. Si tratta di professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico in base alle competenze professionali, iscritti a Ordini o Collegi professionali (modello B1 e B2 allegato al Dm 329/2020). Non è necessaria, invece, l'attestazione sulla congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati in quanto la detrazione è determinata forfettariamente a prescindere dalle spese.

Il beneficiario del bonus deve richiedere, al commercialista o ad altro soggetto abilitato, il visto di conformità dei dati della documentazione, che attesti la sussistenza dei presupposti per ottenere il beneficio (in genere provvede l'impresa cedente). Chi

rilascia il visto deve anche verificare la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni dei professionisti incaricati. I dati relativi all'opzione devono, infine, essere comunicati, tramite i soggetti che hanno rilasciato il visto, solo in via telematica alle Entrate secondo quanto stabilito dal provvedimento 35873/2022.

Aliquota al 110%

Per gli acquisti effettuati dal 1 luglio 2020 al 30 giugno 2022, l'aliquota era fissata al 110% (detrazione massima pari a 105.600 euro). Il termine per la stipula con questa aliquota è stato prorogato al 31 dicembre 2022, in presenza di una serie di requisiti al 30 giugno 2022:

- risulti sottoscritto e registrato un preliminare di vendita;
- siano stati versati acconti, con sconto in fattura e sia stato maturato il relativo credito;
- sia stata ottenuta la dichiarazione di ultimazione dei lavori strutturali, con conseguimento del collaudo e dell'attestazione del collaudatore statico sulla riduzione del rischio sismico;
- l'immobile sia stato accatastato almeno in categoria F/4 (categoria provvisoria, nella quale sono censiti i fabbricati in corso di ristrutturazione).

Riguardo al momento di maturazione del credito al 30 giugno 2022, nel caso di sconto in fattura, coincide con la data di emissione della fattura stessa, non con quella di pagamento. Pertanto, era possibile fruire del Superbonus al 110% entro il 31 dicembre 2022 qualora, entro il 30 giugno 2022, fosse stata emessa la fattura relativa al pagamento di acconti, a seguito della stipula del preliminare di acquisto, con l'indicazione che lo sconto in fattura fosse stato praticato dall'impresa venditrice. L'impresa può usare il credito corrispondente alle fatture di acconto a condizione che sia trasmessa alle Entrate la comunicazione di esercizio dell'opzione dello sconto in fattura entro il 16 marzo 2023 e con atto di compravendita siglato entro il 31 dicembre 2022.

RISTRUTTURAZIONI

Sugli acquisti di immobili risanati sconto del 50%

Alessandro Borgoglio

Il bonus casa non serve soltanto per intervenire sugli immobili di proprietà, ma anche per acquistare quelli già ristrutturati dalle imprese.

In particolare, la detrazione del 50% per interventi di recupero del patrimonio edilizio spetta anche nel caso di interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro diciotto mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile. L'acquirente delle singole unità immobiliari ha attualmente diritto alla detrazione - da ripartire in 10 rate annuali di pari importo - nella misura del 50% del valore dell'intervento, quantificato in via forfettaria nel 25% del prezzo di acquisto risultante dall'atto di compravendita e, comunque, non oltre il limite di 96 mila euro (articolo 16-bis, comma 3, del Tuir).

Come calcolare la detrazione

La detrazione - fruibile anche mediante opzione alternativa per lo sconto in fattura o la cessione del credito (articolo 121 del Dl 34/2020), a condizione che in data antecedente al 17 febbraio 2023 risulti già regolarmente registrato il contratto preliminare o stipulato il contratto definitivo di compravendita dell'immobile (Dl

11/2023) - va calcolata su un ammontare forfettario pari al 25% del prezzo di vendita o assegnazione dell'immobile, risultante dall'atto di acquisto o assegnazione, ed è riconosciuta agli acquirenti in relazione alla quota di proprietà dell'immobile, a nulla rilevando chi ha sostenuto la spesa (circolare 20/E/2011, risposta 2.1). Il prezzo su cui calcolare la detrazione comprende anche l'Iva, trattandosi di un onere addebitato all'acquirente unitamente al corrispettivo (circolare 24/E/2004, risposta 1.6). Per esempio, se un contribuente acquista un'abitazione al prezzo di 200 mila euro, il costo forfettario di ristrutturazione (25% di 200 mila euro) è di 50 mila euro e, quindi, la detrazione (50% di 50 mila euro) è pari a 25 mila euro.

Nel caso in cui col medesimo atto vengano acquistate due unità immobiliari di tipo residenziale, il limite massimo di spesa va riferito a ogni singolo immobile (circolare 24/E/2004, risposta 1.3).

Chi ha diritto al bonus

Sotto il profilo soggettivo, hanno diritto all'agevolazione, oltre al proprietario, anche il nudo proprietario e il titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile (uso, usufrutto, abitazione).

Nel caso di acquisto di nuda proprietà e contestuale costituzione del diritto di usufrutto, occorre ripartire la detrazione in proporzione al valore dei due diritti reali. Inoltre, il diritto a subentrare nel beneficio fiscale spetta anche nell'ipotesi in cui la detrazione non sia stata fruita dal precedente acquirente: il successivo acquirente, pertanto, può usufruire della detrazione in relazione alle rate maturate a partire dal periodo d'imposta in cui ha acquistato l'immobile (circolare 95/E/2000, risposta 2.1.2 e risoluzione 457/E/2008).

I requisiti richiesti

Come puntualizzato dall'agenzia delle Entrate nella sua guida sulle ristrutturazioni edilizie, le condizioni necessarie per usufruire dell'agevo-

lazione sono le seguenti:

- l'unità immobiliare deve essere ceduta dall'impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare o dalla cooperativa che ha eseguito gli interventi (per le Entrate - risposta a interpello 279/2019 - sono comprese non solo le imprese che eseguono i lavori di costruzione/ristrutturazione direttamente, ma anche quelle che, pur potendoli astrattamente realizzare, li effettuano tramite imprese appaltatrici);
- l'acquisto o l'assegnazione dell'unità abitativa deve avvenire entro 18 mesi dalla data del termine dei lavori;
- l'immobile acquistato o assegnato deve far parte di un edificio sul quale sono stati eseguiti interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia riguardanti l'intero edificio (l'agevolazione trova applicazione, pertanto, a condizione che gli interventi edilizi riguardino l'intero fabbricato e non solo una parte di esso, anche se rilevante; non spetta se sono stati eseguiti interventi di semplice manutenzione ordinaria o straordinaria);
- il termine "immobile" deve essere inteso come singola unità immobiliare e l'agevolazione non è legata alla cessione o assegnazione delle altre unità immobiliari che costituiscono l'intero fabbricato, così che ciascun acquirente può beneficiare della detrazione con il proprio acquisto o assegnazione.

È possibile usufruire della detrazione anche se il rogito è stato stipulato prima della fine dei lavori riguardanti l'intero fabbricato. In questo caso, tuttavia, essendo necessario che si realizzi anche il presupposto dell'ultimazione dei lavori riguardanti l'intero fabbricato, la detrazione può essere richiesta solo dall'anno di imposta in cui questi lavori sono stati ultimati. Nella dichiarazione dei redditi relativa a tale anno il contribuente usufruirà della detrazione a partire dalla prima rata, indicando quale anno di sostenimento della spesa quello di fine lavori.

Per fruire dell'incentivo non è necessa-

rio effettuare i pagamenti mediante bonifico, però il contribuente deve essere in possesso dell'atto di acquisto, di assegnazione o del preliminare di vendita registrato, da cui risulti il rispetto dei termini sopra indicati. Se questi atti non riportano la data di ultimazione dei lavori o non indicano che si tratta di immobile facente parte di un edificio interamente ristrutturato, il contribuente dovrà chiedere all'impresa di costruzione o alla cooperativa edilizia una dichiarazione che attesti le condizioni richieste per usufruire dell'agevolazione.

L'acquirente dell'immobile può beneficiare della detrazione anche per gli importi versati in acconto, a condizione che alla data di presentazione della dichiarazione dei redditi siano stati registrati il preliminare di acquisto o il rogito. Se gli acconti sono pagati in un anno diverso da quello in cui è stipulato il rogito, il contribuente ha la possibilità di far valere la detrazione degli importi versati in acconto nel periodo di imposta in cui questi sono stati pagati o nel periodo di imposta in cui ha stipulato il rogito.

Due opzioni non cumulabili

Le Entrate, con la risposta a interpello 437/2021, hanno anche puntualizzato che l'acquirente di un immobile ristrutturato può fruire, in presenza di tutti i presupposti, della detrazione Irpef di cui trattasi, anche nel caso in cui sul medesimo immobile la società cedente (che ha ristrutturato l'intero edificio di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di cessione) benefici della detrazione, ai fini Ires, in materia di efficientamento energetico (ecobonus) e di misure antisismiche (sismabonus).

Infine, la detrazione in esame non è cumulabile con la deduzione del 20% del prezzo di acquisto degli immobili destinati alla locazione (articolo 21 del DL 133/2014), per espressa previsione normativa. Sul costo di acquisto dell'immobile è possibile pertanto fruire, alternativamente, della deduzione del 20% o della detrazione del 50% del bonus casa.

L'AGEVOLAZIONE

Fino al 50% sulla spesa se il box auto è di pertinenza

Andrea Cartosio

La legge di Bilancio 2023 non ha apportato alcuna modifica all'impianto normativo dell'articolo 16-bis del Tuir, né in materia di mera detrazione per ristrutturazione edilizia, né per quanto concerne la realizzazione o l'acquisto di box auto. La ristrutturazione e la realizzazione di un'autorimessa permette quindi di godere dell'incentivo nella misura del 50% della spesa, con un limite massimo detraibile di 96mila euro, ripartibili in dieci rate. La detrazione Irpef è possibile solo per le spese di realizzazione, cioè per quegli interventi di nuova costruzione pertinenti ad un'unità immobiliare abitativa. La detrazione non spetta se il box è venduto dall'impresa proprietaria dell'edificio che ha effettuato l'intervento di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso.

Le spese devono essere dimostrate da apposita attestazione rilasciata dal costruttore, pena la decadenza del beneficio fiscale. Il richiedente deve essere proprietario del box, e l'impresa costruttrice deve documentare i costi imputabili alla sola realizzazione, distinti dai costi accessori, a cui il bonus non è applicabile. Il proprietario può vendere il box e continuare a usufruire della detrazione, purché sia indicato nell'atto di vendita; in caso contrario, sarà l'acquirente a beneficiarne, qualora il box diventi di pertinenza di una nuova unità immobiliare. Per l'acquisto contemporaneo di casa e box, è possibile detrarre solo le spese relative al box.

La detrazione è concessa anche sui pagamenti effettuati prima dell'atto notarile o compromesso in cui sia indicato il vincolo pertinenziale. Alle cooperative edilizie spetta la detrazione sugli acconti pagati con bonifico dal momento di accettazione della domanda di assegnazione. La detrazione riguarda solo le spese di realizzazione del box, anche se non ancora ultimate. Per usufruire del bonus, il proprietario deve essere in possesso dell'atto di acquisto o compromesso in cui risulti la pertinenzialità, della dichiarazione del costruttore che indichi i costi di costruzione, della concessione edilizia e del giustificativo dei pagamenti. La detrazione spetta anche al familiare convivente, a patto che nella fattura sia annotata la percentuale di spesa. Se il pagamento è stato effettuato con acconti, la detrazione riguarda quelli effettuati nel corso dell'anno.

Il compromesso di vendita dev'essere registrato entro la data di presentazione della dichiarazione in cui si fa valere la detrazione. La sussistenza del vincolo di pertinenzialità tra abitazione e box può essere considerata realizzata anche se il bonifico è effettuato nello stesso giorno in cui si stipula l'atto, ma in un orario antecedente. Se il pagamento non è stato disposto con bonifico, si può usufruire della detrazione a patto che le somme ricevute da chi ha ceduto il box siano indicate nell'atto, e che il venditore certifichi i costi di realizzazione ed emetta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati inclusi nella contabilità dell'impresa.

In ultimo, occorre precisare che il DL n.11/2023, relativo al blocco delle opzioni di cessioni del credito e sconto in fattura, vale anche per questa agevolazione. A decorrere dal 17 febbraio non è più possibile optare per la cessione o lo sconto. Viene comunque mantenuta la possibilità di accedere alle opzioni se, in data anteriore al 17 febbraio, risultava presentata la richiesta del titolo abilitativo oppure, per gli interventi per i quali non è previsto il titolo abilitativo, siano già iniziati i lavori.



CESSIONE
E SCONTO
IN FATTURA

LE OPZIONI

Dal 17 febbraio è scattato lo stop a cessione e sconti

Giorgio Gavelli

Drastico stop alle opzioni di cessione del credito e di sconto in fattura per i lavori solo progettati ma non ancora entrati in una fase operativa, almeno a livello amministrativo. Si può sintetizzare così, in prima battuta e con termini ancora imperfetti, l'effetto del Dl n. 11/2023 sull'articolo 121 del Dl n. 34/2020. L'articolo 2 del decreto esordisce, infatti, vietando l'esercizio delle opzioni a decorrere dal 17 febbraio scorso per tutti i bonus edilizi contemplati al comma 2 dell'articolo 121, ossia (anche quando rientranti nel superbonus, laddove possibile):

- ➊ recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettere a), b) e d), Tuir;
- ➋ efficienza energetica di cui all'articolo 14 del Dl n. 63/2013;
- ➌ adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies del Dl n. 63/2013;
- ➍ recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui

all'articolo 1, comma 219, della legge di Bilancio 2020 («bonus facciate»);

- ➎ installazione di impianti fotovoltaici di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera h), Tuir;
- ➏ installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all'articolo 16-ter del Dl n. 63/2013;
- ➐ eliminazione barriere architettoniche (articolo 119-ter Dl n. 34/2020).

Il comma 2 del decreto, tuttavia, introduce delle deroghe, tese a salvaguardare (in modo diverso a seconda delle varie situazioni) gli interventi in qualche modo già in corso.

Con riferimento agli interventi superbonus è ancora possibile procedere alla cessione del credito o allo sconto in fattura quando al 16 febbraio 2023:

- per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila), ai sensi del Dl n. 34/2020;
- per gli interventi effettuati dai condomini (la norma non specifica se con riferimento anche ai lavori “trainati”, ma sino ad ora questi ultimi sono sempre andati “a braccetto” con i “trainanti”, anche

IL DIVIETO

Blocco per la Pa

Il decreto n. 11 del 2023 ha anche introdotto un divieto secco di acquisto di crediti fiscali per gli enti della pubblica amministrazione



se realizzati in proprio dai singoli condomini) risulti adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risulti presentata la Cilas;

- per gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici (dove, lo ricordiamo, non è sufficiente a livello urbanistico la Cilas) risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

Quindi, lavori ammessi al superbonus già in corso a tale data o, comunque, dotati della citata documentazione, potranno non solo originare nuove cessioni sui crediti già in circolazione, ma anche originare nuove "prime cessioni". Interventi non dotati dei predetti requisiti, invece, potranno solo essere oggetto di detrazione in dichiarazione (capienza permettendo).

Per interventi diversi da quelli ammessi al superbonus (i cosiddetti "bonus minori") non scatta il blocco se, al 16 febbraio scorso:

- risulta presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario;
- per gli interventi per i quali non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo, siano già iniziati i lavori (si spera possa servire allo scopo un'autodichiarazione del beneficiario del bonus);
- per il sismabonus acquisti (articolo 16, comma 1-septies, Dl n. 63/2013) o per il bonus ristrutturazione acquisti (articolo 16-bis, comma 3, Tuir), risulti regolarmente registrato il contratto preliminare ovvero stipulato il contratto definitivo di compravendita dell'immobile.

Anche in questo caso, nelle situazioni citate cessioni e sconti possono procedere con la precedente disciplina.

Bonus non interessati allo stop

Nonostante la rubrica dell'articolo 2 del decreto riporti ancora l'indicazione «modifiche in materia di cessione dei crediti fiscali» (senza ulteriore specificazione), il testo pubblicato e vigente non contiene più due commi con i quali la bozza circolata in anteprima intendeva

vietare "la prima cessione" di un serie di crediti d'imposta distintamente elencati, tra cui il credito super-Ace e tutti i bonus energia e gas.

L'articolo 2, comma 4, del Dl n. 11/2023 abroga, invece, espressamente le disposizioni che prevedevano la possibilità di cessione e sconto in fattura per l'ecobonus (articolo 14 Dl n. 63/2013), il sismabonus e la "ristrutturazione importante di primo livello" (articolo 16 del medesimo Decreto), vale a dire le norme che hanno consentito un limitato trasferimento di questi bonus prima dell'entrata in vigore dell'articolo 121 del decreto Rilancio 2020. Si è inteso evitare che esse tornassero di attualità per "aggirare" la mancata applicazione delle opzioni di cui all'articolo 121.

Divieto per gli enti pubblici

Il nuovo comma 1-quinquies dell'art. 121, Dl n. 34/2020 (introdotto dall'articolo 1, comma 1, lettera a del Dl n. 11/2023) dispone che le pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2 della legge n. 196/2009, non possono acquisire i crediti derivanti dall'esercizio delle opzioni per lo sconto in fattura o la cessione del credito per gli interventi edilizi. Si è inteso così bloccare sul nascere le iniziative di diversi Enti pubblici territoriali che (come più volte riportato sul Sole-24 Ore) avevano diffuso la propria intenzione di acquistare i crediti edilizi "incagliati" nei cassetti fiscali delle banche, liberando il plafond di acquisto in capo agli istituti di credito e indirettamente aiutando imprese e cittadini in crisi di liquidità. Il decreto giustifica l'intervento «ai fini del coordinamento della finanza pubblica» e la relazione illustrativa è ancora più esplicita nel riportare che la disposizione intende evitare la formazione di nuovo debito pubblico. Il blocco entra in vigore il 17 febbraio, per cui si deve concludere che eventuali cessioni già perfezionate a tale data non dovrebbero rientrare nel divieto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

RESPONSABILITÀ SOLIDALE

Sono nove i documenti che proteggono gli acquirenti

Laura Ambrosi

Delineato il perimetro della responsabilità solidale degli acquirenti dei crediti di imposta del superbonus: con la conservazione di documenti individuati dal decreto legge 11/2023, infatti, è possibile escludere il concorso nell'eventuale illecito commesso dal beneficiario e comunque è sempre possibile dimostrare con ogni mezzo la propria buona fede.

Una delle principali questioni che fin dall'introduzione del superbonus è stata oggetto di incertezze è la possibilità di coinvolgere in concorso il fornitore che ha applicato lo sconto in fattura o i cessionari che hanno acquistato il credito. Le Entrate avevano individuato alcuni indici sintomatici di illeciti, attribuendo ai diversi soggetti coinvolti l'onere di valutare la possibile liceità del credito. Veniva così introdotto (solo con circolare) un obbligo di diligenza qualificata, in assenza della quale il fornitore che aveva applicato lo sconto o il cessionario rispondevano solidalmente con il contribuente che aveva commesso l'illecito. Il legislatore ha ora inserito tre nuovi commi nell'articolo 121 del Dl 34/2020, regolamentando l'ipotesi di concorso.

Con il nuovo comma 6-bis è stato previsto che – a parte le ipotesi di dolo – il concorso è in ogni caso escluso per i cessionari che dimostrino di aver acquisito il credito di imposta e che siano in pos-

sesso di specifica documentazione.

Si tratta di documenti (in totale sono nove) relativi alle opere che hanno originato il credito di imposta (fatture, asseverazioni, visure catastali e così via). È stato poi previsto (comma 6-ter) che l'esclusione opera anche con riguardo ai soggetti, diversi dai consumatori o utenti che acquistano i crediti di imposta da una banca, o altro ente finanziario con il quale sia stato stipulato un contratto di conto corrente e che abbia rilasciato una attestazione di possesso di tutta la citata documentazione. Infine, è stata prevista (comma 6-quarter) una sorta di clausola di salvaguardia, secondo la quale il mancato possesso di parte della documentazione non costituisce di per sé motivo di responsabilità solidale per dolo o colpa grave, poiché il cessionario può fornire con ogni mezzo prova della propria diligenza o non gravità della negligenza. È stato poi espressamente previsto che grava sull'ente impositore l'onere di dimostrare l'elemento soggettivo del dolo o della colpa grave del cessionario per contestare il concorso.

In conseguenza dell'individuazione di un elenco di documenti volti a escludere la responsabilità solidale, dovrebbero considerarsi ormai superati gli indici sintomatici di irregolarità del credito indicati dall'Agenzia in suoi precedenti documenti. Tuttavia, il nuovo comma 6-bis esclude «in ogni caso» la responsabilità dei soli «cessionari» e non anche dei fornitori che hanno applicato lo sconto. Ne dovrebbe così conseguire che per tali soggetti rimangano validi i citati indici.

In tale contesto, però, il legislatore ha espressamente previsto che l'onere della prova sia del dolo sia della colpa grave è a carico dell'amministrazione. Pertanto da un profilo difensivo, non dovrebbe essere sufficiente che l'Agenzia riscontri la mancata verifica degli indici da parte del fornitore, ma occorrerà che dimostri in che misura egli poteva sapere certe informazioni ritenute rilevanti.

I CREDITI FISCALI

Per i lavori avviati ancora disponibili cinque passaggi

Fabio Chiesa
Giampiero Gugliotta

L'opzione per la cessione (o per lo sconto) al posto delle detrazioni fiscali, prevista dall'articolo 121 del Dl 34/2020, è stata di fatto cancellata, dal 17 febbraio 2023, ad opera del Dl n. 11/2023. La modifica introdotta da questo decreto legge ha messo fine a qualsiasi possibilità di cedere i crediti (o di applicare lo sconto in fattura), prevedendo però un regime transitorio per chi ha già avviato i lavori in data antecedente al 17 febbraio 2023.

I soggetti che effettueranno dunque, a partire dal 17 febbraio 2023, spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio, per lavori di efficientamento energetico, per l'adozione di misure antisismiche, per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche non potranno più optare, invece dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, per lo sconto in fattura da parte del fornitore o per la cessione di un credito d'imposta dello stesso ammontare ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, come avveniva fino all'emanazione del Dl n. 11/2023. Resta ferma la possibilità di optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura solo per chi ha avviato i lavori in data anteriore al 17 febbraio 2023 (si veda a questo proposito l'articolo in pagina 54).

Per quanto riguarda quindi l'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, si evidenzia ancora, esercitabile solo per chi ha avviato i lavori in data anteriore al 17 febbraio 2023, questa resta valida per ciascuno stato di avanzamento dei lavori; per gli interventi che usufruiscono del superbonus, gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo, e ogni stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30% del medesimo intervento. Il primo cessionario non potrà cedere a sua volta il credito acquistato, a meno che non lo ceda a banche e intermediari finanziari (cd. soggetti vigilati); in quel caso sarà possibile anche una terza cessione, consentita anche per le comunicazioni di opzione presentate prima dell'entrata in vigore della legge di conversione del Dl 176/2022.

Quante cessioni

Per le cessioni effettuate e/o ancora effettuabili, quindi relative a crediti derivanti da lavori avviati in data anteriore al 17 febbraio 2023, colui che acquista il credito (il cessionario che interviene in prima cessione), può alternativamente:

- utilizzarlo in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 241/1997, sulla base delle rate residue di detrazione non fruite;
- ricederlo a sua volta (seconda cessione), ma solo a soggetti vigilati (banche e intermediari finanziari e imprese di assicurazione);
- i soggetti vigilati possono quindi utilizzarlo in compensazione oppure ricederlo (terza, quarta cessione), ma solo a soggetti vigilati.

Alle banche poi, è sempre consentita un'ultima cessione (quinta) a favore di soggetti diversi dai consumatori o utenti privati, che abbiano stipulato un contratto di conto corrente con la banca stessa, o con la banca capogruppo, senza facoltà di ulteriore cessione. È bene precisare che i fornitori che hanno effettuato gli inter-

venti e che hanno concesso lo sconto, vedono maturato un credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante, cedibile ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di tre ulteriori cessioni effettuate a favore dei soggetti vigilati (banche, intermediari finanziari e imprese di assicurazione).

Con risposta a interpello n. 904-1760/2022, la Direzione regionale della Lombardia ha chiarito che il fornitore che ha applicato lo sconto in fattura può effettuare la prima cessione del credito nei confronti di qualunque soggetto, incluso il cliente al quale era stato concesso lo sconto.

L'utilizzo in compensazione

In caso di utilizzo in compensazione, il credito d'imposta deve essere fruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione. La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi, né essere richiesta a rimborso.

A tal riguardo, con la risposta 8/2023 l'agenzia delle Entrate ha ammesso la possibilità, per compensare crediti di imposta da bonus energetici prossimi alla scadenza, di versare acconti d'imposta maggiori rispetto a quanto sarebbe stato dovuto applicando il metodo storico. Il principio dovrebbe valere anche per i crediti di imposta da bonus edilizi. I crediti non possono formare oggetto di cessioni parziali successivamente alla prima comunicazione dell'opzione; a tal fine, per le comunicazioni inviate a partire dal 1° maggio 2022, al credito viene attribuito un codice univoco identificativo da indicare nelle comunicazioni delle eventuali successive cessioni o nelle compensazioni.

Quindi, prima di procedere i fornitori e i cessionari devono necessariamente verificare non solo di disporre già di tali

crediti nei propri cassetti fiscali, ma anche se tali crediti sono sorti a fronte di comunicazioni di opzione presentate all'agenzia delle Entrate entro il 30 aprile 2022, o a decorrere dal 1° maggio 2022. Questo perché i crediti tracciabili non sono cedibili parzialmente (non è possibile cedere ammontari inferiori alle singole rate annuali), e quindi l'utilizzo in compensazione diventa alternativo alla cessione per l'importo dell'intera rata annuale in cui il credito viene suddiviso dalla piattaforma delle Entrate.

Dopo la comunicazione della scelta per la compensazione, i crediti non saranno più cedibili a terzi.

Il decreto Aiuti quater

Il decreto Aiuti quater, in sede di conversione, ha introdotto la possibilità di rateizzare i crediti di imposta non ancora utilizzati del superbonus, in dieci annualità, al posto delle originarie quattro o cinque rate.

In particolare, per gli interventi di cui all'articolo 119 del Dl 34/2020 (in deroga all'articolo 121, comma 3, terzo periodo, del medesimo decreto-legge), i crediti d'imposta derivanti dalle comunicazioni di cessione o di sconto in fattura inviate all'agenzia delle Entrate entro il 31 ottobre 2022 e non ancora utilizzati possono essere fruiti in dieci rate annuali di pari importo, invece dell'originaria rateazione prevista per i predetti crediti, previa comunicazione all'agenzia delle Entrate da parte del fornitore o del cessionario, da effettuarsi in via telematica, anche avvalendosi degli intermediari abilitati (le modalità attuative della disposizione sono demandate ad un apposito provvedimento del direttore dell'agenzia delle Entrate).

Anche in caso di opzione per la "diluzione decennale", la quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi e non può essere richiesta a rimborso.

COSA FARE

La scelta di compensare non può essere modificata

Fabio Chiesa
Giampiero Gugliotta

I soggetti che hanno sostenuto spese per gli interventi previsti dall'articolo 121 del Dl 34/2020 prima del 17 febbraio 2023, data di entrata in vigore del Dl n. 11/2023, che ha messo fine a qualsiasi possibilità di cedere i crediti (o di applicare lo sconto in fattura), possono ancora optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante:

- per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi, d'intesa con i fornitori stessi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante;
- per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

Le opzioni appena descritte possono essere esercitate in riferimento ai crediti d'imposta riconducibili ai seguenti interventi:

- 1 recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettere a e b, del Testo unico delle imposte sui redditi, di cui al Dpr 917/1986;
- 2 efficienza energetica di cui all'articolo 14 del Dl 63/2013, convertito, con modificazioni, dalla legge 90/2013 e di cui ai

commi 1 e 2 dell'articolo 119 del Dl 34/2020;

3 adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies del Dl 63/2013 e di cui al comma 4 dell'articolo 119 del Dl 34/2020;

4 recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui all'articolo 1, commi 219 e 220, della legge 160/2019 (ma solo per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022);

5 installazione di impianti fotovoltaici di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera h del Testo unico delle imposte sui redditi di cui al Dpr 917/1986, compresi gli interventi di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 119 del Dl 34/2020;

6 installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all'articolo 16-ter del Dl 63/2013 e di cui al comma 8 dell'articolo 119 del Dl 34/2020;

7 superamento ed eliminazione di barriere architettoniche di cui all'articolo 119-ter del Dl 34/2020.

L'opzione per lo sconto o cessione del credito, sempre per i lavori avviati anteriormente al 17 febbraio 2023, può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori. Per gli interventi di cui all'articolo 119 del Dl 34/2020 (quindi, il superbonus), gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30% dello stesso intervento.

Non solo: l'opzione può essere esercitata anche per le rate residue non fruitive delle detrazioni riferite alle spese sostenute negli anni 2020 e successivi e comunque per i lavori avviati anteriormente al 17 febbraio 2023, si riferisce a tutte le rate residue ed è irrevocabile.

Le cessioni dei crediti sono effettuate attraverso la piattaforma cessione crediti accessibile dall'area riservata del sito internet dell'agenzia delle Entrate.

Dunque, con la piattaforma sono comunicate le cessioni dei crediti di imposta

scaturenti da lavori edili, per i quali i beneficiari hanno già optato per la cessione del credito o per lo sconto in fattura (ad esempio superbonus, ecobonus, sismabonus, bonus facciate, colonnine di ricarica, ristrutturazioni ed eliminazione delle barriere architettoniche), di cui sono titolari i cessionari e i fornitori che hanno applicato gli sconti.

In base a quanto previsto dall'articolo 121, comma 1-quater del Dl 34/2020, sono soggette a tracciatura e al divieto di cessione parziale i crediti derivanti dalle opzioni per la "prima cessione" del credito o per lo sconto in fattura, comunicate alle Entrate dal 1° maggio 2022, fatta eccezione per le comunicazioni inviate dal 9 al 13 maggio 2022 in relazione alle spese del 2020 e del 2021 (vedi risoluzione 21/E del 5 maggio 2022 – penultimo periodo). Da precisare che il divieto di cessione parziale non opera per le singole rate che compongono il credito, ma per ammontari inferiori a quelli delle singole rate.

Sconto e cessione del credito

Sempre per i lavori avviati anteriormente al 17 febbraio 2023, la prima opzione esercitabile è lo sconto, che consiste in un contributo da parte dell'impresa che effettua l'intervento edilizio, nella forma di sconto sul corrispettivo dovuto, il cui importo non può essere superiore alla spesa sostenuta per i lavori.

Il fornitore può recuperare il contributo anticipato come credito di imposta e lo può cedere ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari.

La seconda opzione è invece la cessione del credito d'imposta, che consiste nella cessione ad altri soggetti della detrazione spettante per i lavori edilizi.

Il credito può essere ceduto o all'impresa che ha eseguito gli interventi edilizi o ad altri soggetti come persone fisiche, società ed enti oppure a istituti di credito e intermediari finanziari. Il credito può essere ceduto per un massimo di quattro volte: la prima,

dal beneficiario dei lavori edilizi a uno dei soggetti appena menzionati, e le altre tre solamente a favore di banche o intermediari finanziari. Alle banche è poi consentita un'ultima cessione (la quinta) a favore di soggetti diversi dai consumatori o utenti privati, che abbiano stipulato un contratto di conto corrente con l'istituto bancario stesso, ovvero con la banca capogruppo, senza facoltà di ulteriore cessione.

L'opzione di cessione può essere esercitata anche in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori (Sal) che, in riferimento agli interventi di cui all'articolo 119 del Dl 34/2022 (superbonus) non possono essere più di due e devono riferirsi ad almeno il 30% dell'intervento stesso.

Per quanto riguarda la comunicazione di cessione è bene avere a mente che i crediti non possono formare oggetto di cessioni parziali successivamente alla prima comunicazione dell'opzione all'Agenzia. Questa limitazione, come detto, non vale per le singole rate. Quindi, per esempio, le singole rate di cui si compone il credito potranno essere cedute separatamente, una per volta, ma solamente per l'intero ammontare della rata stessa.

Requisiti e step operativi richiesti

Relativamente ai lavori avviati anteriormente al 17 febbraio 2023 che sono i soli che possono generare crediti cedibili, occorrerà porre in essere tutte le verifiche necessarie ad accertare l'effettività del diritto alla detrazione maturato in capo al soggetto beneficiario. Sarà, quindi, necessario appurare di aver effettuato lavori edili idonei a rientrare in uno dei diversi bonus casa previsti dalle norme agevolative, di possedere tutti i requisiti per accedervi e di aver rispettato le formalità richieste.

Successivamente il contribuente dovrà premurarsi di richiedere almeno due documenti:

- il visto di conformità, che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta;
- l'attestazione della congruità delle spese sostenute, da

parte di tecnici abilitati.

C'è però un'eccezione: per gli interventi di importo complessivo non superiore a 10 mila euro (eseguiti sia sulle singole unità immobiliari che sulle parti comuni dell'edificio) e per tutte le opere classificate come «attività edilizia libera» ai sensi del Dpr 380/2001, del decreto del ministro delle Infrastrutture e dei trasporti del 2 marzo 2018 e, in generale, delle normative regionali, il visto di conformità e l'attestazione della congruità delle spese sostenute non sono necessari.

La scelta dell'opzione deve essere comunicata all'agenzia delle Entrate telematicamente, anche tramite intermediari abilitati. Per gli interventi per i quali non sussiste l'obbligo del visto di conformità e dell'attestazione sulla congruità delle spese, la comunicazione sarà effettuata dal beneficiario della detrazione (direttamente o attraverso un intermediario abilitato), mentre per tutti gli altri interventi deve essere comunicata dal soggetto che rilascia il visto di conformità.

Per quanto riguarda, invece, le opere effettuate sulle parti comuni degli edifici, la comunicazione dell'opzione deve comunque essere inviata tramite il sito web dell'agenzia delle Entrate, ma questa volta dall'amministratore di condominio (o da un intermediario abilitato) per gli interventi che non richiedono il visto di conformità e l'attestazione sulla congruità delle spese sostenute. Negli altri casi, dal soggetto che rilascia il visto di conformità.

L'invio deve, in ogni caso, essere ultimato entro il 16 marzo (salvo proroghe, che quest'anno hanno già portato il termine al 31 marzo) dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione.

La compilazione dell'F24

I crediti di imposta da bonus edilizi possono essere utilizzati in compensazione per i versamenti con F24 di imposte, contributi previdenziali e tasse varie.

Il credito di imposta è fruito con la stes-

sa ripartizione in quote annuali che avrebbe avuto la detrazione, quindi dieci rate annuali per i bonus edilizi ordinari e cinque rate annuali per il Superbonus (quattro rate annuali per le spese effettuate dal 2022). La parte non utilizzata nell'anno può essere adoperata negli anni successivi e non può essere richiesta a rimborso.

Come per lo sconto/cessione del credito, anche in questo caso il primo passaggio da fare consiste nel verificare l'esistenza del credito nel cassetto fiscale del contribuente e nell'accertare se quel credito sia stato oggetto di comunicazione di opzione presentata alle Entrate.

I crediti cedibili o utilizzabili in compensazione sono quelli risultanti dalle comunicazioni di esercizio dell'opzione. Questo perché, a partire dal 1° maggio 2022, ai fini dell'utilizzo del credito in compensazione, il contribuente deve comunicare all'interno del suo cassetto fiscale la scelta, non modificabile, della fruizione in compensazione. Una volta effettuata, infatti, i crediti non potranno più essere ceduti a terzi.

In sede di compilazione del modello F24 i codici tributo vanno esposti nella sezione «Erario» in corrispondenza delle somme indicate nella colonna «importi a credito compensati» o, in caso di riversamento del credito già compensato, nella colonna «importi a debito versati». Nel campo «anno di riferimento» va indicato l'anno in cui è utilizzabile in compensazione la quota annuale del credito.

Con le risoluzioni 12/E del 14 marzo 2022 e 71/E del 7 dicembre 2022, l'agenzia delle Entrate ha pubblicato i codici tributo da utilizzare per la compilazione del modello F24. Una volta trasmesso il flusso telematico F24, l'Agenzia effettuerà controlli automatizzati al fine di verificare che l'ammontare dei crediti adoperati in compensazione non ecceda l'importo della quota disponibile per ciascuna annualità, sulla base dei risultati delle opzioni.

IL TERMINE

Sconti e cessioni, opzioni entro il 31 marzo

Giuseppe Latour

Più tempo per le opzioni di cessione del credito e sconto in fattura. Era atteso, perché negli anni è diventato un intervento consueto, e alla fine si è puntualmente materializzato.

La legge di conversione del decreto Milleproroghe ha spostato in avanti la scadenza per inviare all'agenzia delle Entrate le comunicazioni che servono a muovere i crediti di imposta collegati a ristrutturazioni edilizie. Una correzione chiaramente legata al blocco delle cessioni, che ormai da mesi sta congelando il mercato.

La proroga riguarda le spese sostenute nel 2022 e le rate residue non fruitive delle detrazioni riferite alle spese sostenute nel 2020 e nel 2021. Quindi, non è intaccata dal decreto che blocca le cessioni. Il primo caso è quello di chi ha fatto i bonifici parlanti l'anno scorso; il secondo è quello di chi li ha fatti in anni precedenti, ha portato in detrazione una quota del bonus e adesso vuole cedere le annualità che gli sono rimaste a disposizione.

La comunicazione per l'esercizio delle opzioni di sconto in fattura e cessione del credito, relativa «agli interventi eseguiti sia sulle singole unità immobiliari, sia sulle parti comuni degli edifici» potrà essere trasmessa all'agenzia delle Entrate entro il 31 marzo del 2023, secondo quanto stabilisce l'emendamento. Si tratta di

una deroga alla procedura ordinaria, fissata dai provvedimenti dell'Agenzia, in base alla quale «la comunicazione deve essere inviata entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione». Quindi, in teoria, il termine sarebbe stato il 16 marzo prossimo.

Il richiamo del decreto è a tutte le opzioni di cessione regolate dal Dl Rilancio del 2020: quindi, non è coinvolto solo il superbonus, ma anche il bonus ristrutturazioni ordinario al 50%, l'ecobonus, il sismabonus, il bonus facciate e il bonus barriere architettoniche al 75 per cento. In tutti questi casi ci saranno, in sostanza, due settimane in più per comunicare l'opzione. L'allungamento dei tempi non è un inedito: complessivamente, dal momento dell'attivazione di queste comunicazioni (a ottobre del 2020), siamo già alla sesta proroga. Nel 2021 il termine è passato dal 16 al 31 marzo, per poi arrivare fino al 15 aprile. L'anno scorso, nel 2022, c'è stato un primo rinvio dal 16 marzo al 7 aprile, poi dal 7 siamo passati al 29 aprile e, per i soggetti Ires, c'è stata addirittura una riapertura dei termini fino al 15 ottobre. Bisogna ricordare che il 2022 è stato l'anno nel quale è iniziato il caos sulla cessione dei crediti: tra gli ultimi mesi del 2021 e i primi mesi dello scorso anno, infatti, hanno preso forma le prime forti limitazioni al meccanismo dei trasferimenti dei bonus. È da queste difficoltà che sono partite le proroghe dell'anno scorso.

A ben vedere, però, la situazione attuale non è molto differente, anche per effetto dei recenti interventi dell'esecutivo: chi voglia trasferire i propri crediti fiscali oggi, salvo limitatissime eccezioni, non ha interlocutori potenziali sul mercato di banche e intermediari finanziari. Viene, allora, in qualche modo meno la ragione alla base della comunicazione di queste opzioni alle Entrate. È possibile, allora, che la proroga si ripeta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL CASO

Cessione a rate esclusa per il primo beneficiario

Giorgio Gavelli

La risposta resa a Telefisco dall'agenzia delle Entrate in merito alla possibilità del beneficiario dei bonus edilizi di cedere parzialmente i crediti emergenti dalle detrazioni maturate pagando i fornitori degli interventi agevolati ha fatto sorgere altre perplessità. Tra queste spicca la possibilità, da parte del contribuente che ha maturato queste detrazioni, di poter cedere ad un terzo solo una o più rate del bonus. Parliamo, ovviamente, dei crediti sorti prima del divieto scattato il 17 febbraio.

Il dubbio riguarda la facoltà per il primo beneficiario del bonus di cedere a terzi non tutto il credito (o tutte le rate residue) ma solo, ad esempio, la rata scadente nel 2023, oppure quelle scadenti nel 2023 e nel 2024, trattenendo le rate successive. Ricordiamo che nel corso di Telefisco l'Agenzia ha affrontato il caso del committente che effettua un intervento di ristrutturazione attraverso vari artigiani: alcuni riconoscono lo sconto in fattura del 50%, mentre altri vengono pagati integralmente. Il dubbio riguardava la possibilità per il committente di utilizzare (ad esempio) in dichiarazione la detrazione per la spesa sostenuta nei confronti di un artigiano, cedere alla banca il credito derivante dalla detrazione per la fattura pagata ad un secondo artigiano e ad un diverso acquirente il credito derivante dalla detrazione per la fattura pagata al terzo pre-

statore d'opera. La risposta è stata positiva.

Altra questione riguarda le singole rate annuali in cui ogni credito è suddiviso. Ipotizzando una spesa superbonus 2022 con quote di detrazione da fruire in quattro anni (dal 2023 al 2026), ci si chiede se è possibile cedere solo la quota 2023 o le quote 2023/2024, trattenendo le rate residue. Al quesito si ritiene di dover dare risposta negativa. Questa possibilità è riconosciuta al fornitore che ha concesso lo sconto in fattura o all'acquirente del credito per tutti i crediti la cui opzione è stata comunicata all'agenzia delle Entrate, ove peraltro, dal 1° maggio 2022, tali importi sono già identificati distintamente con riferimento alle singole quote annuali di utilizzo (i crediti transitati prima di tale data non hanno tale vincolo). In base all'articolo 121, comma 1-quater, del D.l.n. 34/2020, dopo la prima cessione scatta un divieto di cessione parziale, nel senso di cessione frazionata di ogni singola rata.

Tuttavia, questo riguarda fornitori e cessionari, non il primo beneficiario, il quale ha due possibilità: cedere l'intero credito o iniziare a detrarre e poi, se vuole, cedere irrevocabilmente «tutte le rate residue» non fruite (prov. direttoriale del 3 febbraio 2022). Questo emerge anche dalla circolare n. 19/E/2022, in cui si legge che «in caso, ad esempio, di una spesa sostenuta nel 2021, da cui deriva una detrazione rateizzabile negli anni successivi, è possibile utilizzare in detrazione la quota corrispondente alla prima rata e cedere tutte le rate residue insieme. È fatta salva la possibilità per il cessionario, una volta acquisito il credito, di cedere le singole annualità di cui lo stesso si compone».

È tuttavia possibile non solo cedere a soggetti diversi tutte le rate del medesimo credito, ma anche cedere singolarmente i crediti scaturenti da spese annuali distinte (tra spese 2022 e spese 2023 le scelte possono essere diverse) nonché cedere in maniera differenziata i crediti emergenti da Sal diversi, ovviamente sempre senza spezzare gli importi "per rata".

© RIPRODUZIONE RISERVATA

7

ADEMPIMENTI
E CONTROLLI

MANODOPERA IN CANTIERE

Durc di congruità per lavori oltre quota 70mila euro

Luca De Stefani

Per le persone fisiche che hanno effettuato lavori sulle villette e sulle case a schiera, e per le quali il 110% scade il prossimo 31 marzo 2023, la massimizzazione dello sconto fiscale si ha solo se vengono saldati i lavori agevolati con il superbonus.

Prima di procedere al saldo finale dei lavori edili agevolati con le detrazioni fiscali, però, i committenti hanno l'«obbligo» di richiedere all'impresa affidataria l'attestazione di congruità della manodopera nel cantiere, se l'opera complessiva supera i 70mila euro. L'obbligo è stato ricordato dalla circolare 19/E del 27 maggio 2022, paragrafo 8; e secondo la Faq 6 della Cnce (Commissione nazionale paritetica per le Casse edili) del 15 febbraio 2022, la mancanza della congruità della manodopera potrebbe «riflettersi, in via indiretta, anche sul mancato riconoscimento dei benefici previsti dalla normativa fiscale, in materia di detrazioni fiscali», in quanto pregiudicherebbe il successivo ottenimento del Durc online contributivo, ri-

chiesto dall'articolo 4, comma 1, lettera d), del decreto interministeriale 18 febbraio 1998, n. 41, il quale prevede la perdita del diritto alla detrazione dei bonus edili in caso di violazioni delle obbligazioni contributive, relativamente agli operai utilizzati nell'intervento (si veda anche la risposta all'interrogazione parlamentare del 22 settembre 2021, n. 5-06701 sul super bonus del 110%).

Ore di ditte individuali o autonomi

Importanti chiarimenti sul funzionamento del portale sono stati forniti dall'accordo tra le parti sociali stipulato il 7 dicembre 2022.

Nella Faq 5 della comunicazione del Cnce del 10 novembre 2021, n. 798, è stato chiarito che per le imprese edili con dipendenti, affidatarie e/o in subappalto, le ore del titolare artigiano, dei soci, dei collaboratori familiari che prestano la manodopera in un cantiere sono indicate mensilmente nella «denuncia» presentata alla propria Cassa (eventualmente, anche importando le ore dal sistema Cnce_EdilConnect, come costi non registrati in Cassa edile).

I TEMPI

Saldo finale

L'attestazione di congruità della manodopera in cantiere deve essere richiesta prima del pagamento del saldo finale



a cosa serve questo cantiere?

unareti

Cantiera di BERGAMO
Lavori di
Cantierista
Responsabile Lavori
Progettista
Cantiere
Cantiere di Costruzione

pedoni
a destra

PIZIO
INFESTA COSTRUZIONI



ATTENZIONE
STRADA
CHIUSA

izio
tiere

Invece, nel caso di lavoratori autonomi o imprese edili affidatarie senza dipendenti, le ore del titolare artigiano, dei soci, dei collaboratori familiari che concorrono alla realizzazione di un'opera edile devono essere denunciate, previa registrazione e denuncia di inizio lavori, al portale Cnce_Edilconnect; pertanto, questi soggetti devono indicare le ore lavorate direttamente nel sistema Cnce_EdilConnect (sezione «compila presenze») e questo metodo è quello «primario» (accordo tra le parti sociali, stipulato il 7 dicembre 2022).

Solo in alternativa e come metodo secondario, invece, l'impresa affidataria (quindi, non i lavoratori autonomi e/o imprese senza dipendenti) può indicare in Cnce_EdilConnect il valore del lavoro svolto dai lavoratori autonomi e/o imprese senza dipendenti, allegando la documentazione (ad esempio, la fattura) comprovante il costo di manodopera sostenuto.

L'accordo tra le parti sociali, stipulato il 7 dicembre 2022, prevede che per questi soggetti le ore massime di lavoro siano 173, le quali devono essere commisurate, convenzionalmente quale costo figurativo ai fini della congruità, rispettivamente al III livello (operaio specializzato) per i lavoratori autonomi e al V livello per il titolare di impresa artigiana, secondo gli importi stabiliti dal contratto collettivo nazionale dell'artigianato.

Errori materiali sempre correggibili

Questo accordo, poi, ha confermato quanto chiarito nella Faq n. 8 della comunicazione del Cnce del 17 dicembre 2021, n. 803, in cui si dava la possibilità al dichiarante di correggere eventuali errori materiali riscontrati nei dati inseriti in Cnce_Edilconnect. A riguardo, infatti, l'accordo conferma che le Casse edili/Edilcasse non possono inserire blocchi/inibizioni nel sistema.

Denuncia di nuovo lavoro

Per i lavori privati, a seguito dell'invio della denuncia nuovo lavoro (Dnl) alla Cassa competente (anche tramite Cnce_Edilconnect), quest'ultima invia una Pec all'impresa affidataria informandola che l'opera è soggetta a verifica di congruità della manodopera nei cantieri, che dev'essere dimostrata dalla stessa prima dell'erogazione del saldo finale da parte del committente. Nel caso dei lavori pubblici, la Pec verrà inviata sia all'impresa affidataria che al committente e la verifica di congruità dovrà essere richiesta, a cura dell'impresa e/o del committente, in occasione della presentazione dell'ultimo stato di avanzamento dei lavori da parte dell'impresa, prima di procedere al saldo finale da parte del committente.

Se un'impresa affidataria (anche non edile) non carica il cantiere in Cnce_Edilconnect, ma un suo subappaltatore inserisce il proprio lavoro in questo portale, indicando l'impresa affidataria, il sistema invia una Pec a quest'ultima, invitandola ad adempiere, tramite l'inserimento del cantiere e la verifica dei dati già inseriti (accordo tra le parti sociali, stipulato il 7 dicembre 2022).

Impresa non edile

La verifica della congruità della manodopera non riguarda i lavori non edili (cioè quelli non elencati nell'allegato X del Dlgs 81/2008): pertanto, se l'acquisto del materiale o le prestazioni di servizi non edili vengono effettuati da imprese, non affidatarie di lavori edili, che non applicano un contratto collettivo del settore edile, queste attività non rilevano ai fini della congruità. Ad esempio, se la fornitura con posa di serramenti viene effettuata da un'«impresa che applica un contratto diverso da quello edile (ad es. metalmeccanico)», non è necessario il Durc di congruità (Faq 2 del Cnce del 3 maggio 2022).

CONTRATTI COLLETTIVI

Indicazione del Ccnl, limite calcolato su tutti i lavori

Alessandra Caputo

Per i lavori avviati successivamente al 27 maggio 2022, la detrazione spetta solo se nell'atto di affidamento e nelle fatture è contenuta l'indicazione dei contratti collettivi nazionali. L'obbligo sussiste anche se i lavori sono eseguiti per il tramite di un general contractor o subappaltatori.

Il comma 43-bis della legge 234/2021 dispone che i benefici di cui agli articoli 119, 119-ter, 120 e 121 del Dl 34/2020 (si tratta del superbonus e di tutti gli interventi per i quali è possibile optare per lo sconto in fattura o cessione del credito) spettano a condizione che il datore di lavoro che esegue le opere indichi nel contratto di prestazione d'opera o di appalto (che contiene l'atto di affidamento dei lavori) che i lavori sono eseguiti in applicazione dei contratti collettivi del settore edile, nazionale e territoriali, stipulati dalle associazioni datoriali e sindacali comparativamente più rappresentative sul piano nazionale ai sensi dell'articolo 51 del Dlgs. 81/2008. La stessa annotazione va riportata nelle fatture.

Questa procedura va applicata però solo ai lavori che presentano alcune specifiche caratteristiche, e cioè:

- i lavori edili devono essere avviati successivamente al 27 maggio 2022;
- l'ammontare complessivo dei lavori è superiore ai 70 mila euro;

- i lavori devono essere quelli riportati nell'allegato X del Dlgs. 81/2008 (principalmente lavori di costruzione, manutenzione, riparazione, demolizione, conservazione, risanamento, ristrutturazione o equipaggiamento; la trasformazione, il rinnovamento o lo smantellamento di opere fisse, permanenti o temporanee, in muratura, in cemento armato, in metallo, in legno o in altri materiali e gli scavi, montaggio e smontaggio di elementi prefabbricati utilizzati per la realizzazione di lavori edili o di ingegneria civile).

Si precisa che la soglia dei 70.000 euro è riferita al complesso dei lavori e non solo a quelli edili.

Con la circolare 19 E del 2022, l'agenzia delle Entrate ricorda che l'onere di richiedere l'inserimento dell'indicazione dei contratti collettivi e di verificarne l'inserimento grava sul committente dei lavori, e che l'omessa indicazione nell'atto di affidamento determina il mancato riconoscimento dei benefici fiscali normativamente previsti. La mancata indicazione dell'informazione nelle fatture non preclude, invece, la detrazione, a condizione che l'indicazione sia presente nell'atto di affidamento e che la mancanza sia sanata con una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà rilasciata dall'impresa che ha eseguito i lavori.

La stessa circolare ricorda che l'obbligo deve essere rispettato anche nel caso in cui il contratto di affidamento dei lavori sia stipulato per il tramite di un general contractor o nel caso in cui i lavori edili siano oggetto di sub appalto. In tali casi, nel contratto devono essere indicato i contratti collettivi che potranno essere applicati dalle imprese alle quali vengono affidati i lavori edili e, nei successivi contratti stipulati con tali soggetti e nelle relative fatture, dovrà poi essere indicato il contratto effettivamente applicato. Resta inteso che nessuna indicazione dovrà essere riportata nel caso di lavori eseguiti senza avvalersi di personale dipendente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

GRANDI CANTIERI

Da gennaio è operativa la stretta delle Soa

Giuseppe Latour

Dopo mesi di attesa, la rivoluzione delle Soa nei lavori collegati ai bonus edilizi è diventata operativa. La stretta messa in piedi lo scorso 21 maggio, con l'articolo 10-bis del decreto legge numero 21/2022, non aveva avuto effetti diretti prima dell'inizio del 2023. Ora, però, le cose iniziano a muoversi.

Cosa prevede la norma

Dal primo gennaio, infatti, i nuovi obblighi sono partiti: l'attestazione Soa, tipica dei contratti pubblici, diventa obbligatoria anche nei lavori privati di importo superiore ai 516mila euro che ottengono incentivi fiscali. La novità punta ad aumentare il livello di qualificazione delle imprese che effettuano grandi lavori per i quali si ottengono i bonus: vista la quantità di risorse pubbliche investite dall'Erario, andava chiusa la stagione dei soggetti che si improvvisano costruttori per intercettare le agevolazioni.

Lo strumento scelto è l'attestato rilasciato da una Società organismo attestazione (Soa, soggetto di diritto privato vigilato dall'Anac), che serve nelle opere pubbliche di importo superiore ai 150mila euro. Per il rilascio della qualificazione Soa si verifica una lunga serie di requisiti, come l'essere

in regola con i versamenti contributivi e previdenziali o con le norme in tema di infiltrazioni mafiose. Soprattutto, però, si fanno verifiche su capacità economica (misurando i lavori eseguiti in passato), attrezzature, personale dipendente. In sostanza, è impossibile che un'impresa appena costituita, e magari improvvisata, ottenga una qualificazione di questo tipo.

A poche settimane dalla partenza dell'adempimento, però, il mercato viaggia nell'incertezza, perché la norma che regola questo obbligo (in vigore dal 21 maggio) presenta ambiguità che, alla data di pubblicazione di questa guida, sono state chiarite solo in parte. Dall'Ance, l'associazione dei costruttori, ma anche dal Consiglio nazionale dei commercialisti, è arrivata la richiesta di delucidazioni ufficiali soprattutto su due aspetti: il periodo transitorio e le modalità di applicazione delle regole sui contratti pubblici.

Il periodo transitorio

Il primo problema, legato al periodo transitorio, nasce dal fatto che la legge indica tre momenti diversi per la piena entrata in vigore dell'obbligo: oltre al 21 maggio 2022, c'è il primo gennaio e, poi, il primo luglio 2023. Ed è stato in gran parte risolto da una faq pubblicata dalle Entrate lo scorso 16 febbraio.

Secondo un'interpretazione sistematica della norma - spiega la risposta delle Entrate - che tenga conto del fatto che l'onere della "condizione Soa" decorre dal 1° gennaio 2023, si può ritenere che, per i contratti stipulati a decorrere dal 21 maggio al 31 dicembre 2022, le imprese, ai fini della fruizione degli incentivi fiscali di cui agli articoli 119 e 121 del Dl numero 34 del 2020, possano acquisire la "condizione Soa" entro il 1° gennaio 2023 e

non necessariamente al momento della sottoscrizione del contratto». Quindi, chi ha firmato i contratti nel 2022 e ha cantieri in esecuzione ancora adesso non doveva rispettare i paletti legati alla Soa nel 2022, ma sarà sufficiente che li rispetti quest'anno, a partire da gennaio. Sarà sufficiente l'avvio della procedura per ottenere la Soa: non ci vorrà, quindi, l'attestazione vera e propria.

La risposta dell'agenzia delle Entrate, infine, ricorda che «a decorrere dal 1° luglio 2023, per poter beneficiare delle predette agevolazioni fiscali, l'esecuzione dei lavori di importo superiore a 516mila euro deve essere affidata esclusivamente alle imprese in possesso, al momento della sottoscrizione del contratto di appalto o di subappalto, della occorrente certificazione Soa». Dal primo luglio, insomma, servirà l'attestazione vera e propria e non sarà più sufficiente avere avviato la procedura.

L'applicazione delle regole Soa

L'altro aspetto sul quale il mercato attende chiarimenti è legato alle modalità di applicazione delle regole sulle Soa. La legge, infatti, fa un rinvio generico al Codice appalti, ma non spiega come vada applicato il sistema delle attestazioni, che prevede classifiche di importo e un sistema di 52 categorie di opere, a seconda del tipo di appalto: chi è specializzato nel realizzare edifici civili non lavora sulle dighe o sugli impianti tecnologici. Questo sistema si applica in maniera puntuale o è sufficiente avere un'attestazione qualsiasi?

La spiegazione prevalente è che la categoria debba essere coerente con la tipologia dei lavori trainanti affidati. Per quanto riguarda, invece, la classifica di importo, in via prudenziale, è opportuno che sia adeguata all'importo dei lavori. Anche in questo

caso, però, qualcuno avanza dubbi: servirebbero chiarimenti, come quelli arrivati per il periodo transitorio.

La soglia e altri adempimenti

Ma i problemi non finiscono qui. In ballo c'è la questione della soglia sulla quale calcolare il perimetro di applicazione della norma. La legge parla di 516mila euro, ma non spiega a cosa sono riferiti. La spiegazione prevalente è che il riferimento sia l'importo dei lavori così come definito nel singolo contratto di affidamento. Di conseguenza, se l'importo delle lavorazioni che formano oggetto del singolo affidamento non supera questa soglia, le imprese esecutrici non dovranno essere qualificate.

Ancora, ci si chiede cosa succede in caso di lavori affidati a un general contractor, che si limiti solo a coordinare l'attività, affidandola a terzi. La spiegazione più diffusa è che l'attestazione Soa, sopra i 516mila euro, dovrà essere dimostrata dalle imprese esecutrici e non dal general contractor, a meno che questo non sia anche esecutore dei lavori. Anche qui, però, c'è chi non concorda e considera necessaria la qualificazione per il general contractor.

Infine, c'è il tema dell'apposizione del visto di conformità. C'è da chiedersi, cioè, quale controllo debba effettuare il professionista che appone il visto di conformità sul merito dell'applicazione delle norme sulle Soa. Su questo, l'orientamento è che vada effettuato un controllo soprattutto formale sull'adempimento.

In sostanza, andrà acquisita una dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte dell'appaltatore principale nella quale dichiara che tutti i subappaltatori per importi oltre i 516mila euro rispettano i requisiti previsti dalla legge.

CONTROLLI

Quattro strade a disposizione per stanare le infrazioni

Silvio Rivetti

Sono tre (più una) le armi di cui dispone l'agenzia delle Entrate per recuperare le detrazioni fiscali non spettanti, in capo ai contribuenti che hanno sostenuto spese per lavori edili, oppure i crediti fiscali inesistenti o non spettanti, in capo ai cessionari e ai fornitori concedenti lo sconto.

Controlli formali

In primo luogo, il Fisco può attivare nei confronti dei contribuenti i cosiddetti controlli formali, regolati dall'articolo 36-ter Dpr 600/73 e concernenti le detrazioni che vengono esposte in dichiarazione.

Questi controlli competono agli uffici territoriali delle Entrate nel rispetto di termini più brevi rispetto a quelli per l'accertamento ordinario, coincidenti con il 31 dicembre del secondo anno da quello di presentazione della dichiarazione. Termini che, tuttavia, sono qualificati come non perentori, tanto dalla giurisprudenza quanto dalla stessa prassi erariale. Questa tipologia di controlli riguarda esclusivamente l'impianto documentale che i contribuenti devono opportunamente conservare, per dimostrare la spettanza dei bonus fiscali: dunque, coinvolgono l'esame delle fatture, dei pagamenti, della documentazione tecnica.

In caso venga riscontrata la carenza, in tutto o in parte, dei presupposti per le

detrazioni, i possibili recuperi d'imposta non sfociano direttamente in atti dell'agenzia delle Entrate ma richiedono l'iscrizione a ruolo e la successiva notifica di cartelle esattoriali da parte degli agenti per la riscossione. Operazione da eseguirsi entro il termine (questa volta perentorio) del 31 dicembre del quarto anno da quello di presentazione della dichiarazione.

Il recupero dell'imposta dovuta, scorrettamente elisa dalla detrazione non spettante, si accompagna sempre alla richiesta degli interessi e all'irrogazione di una sanzione per mancato versamento, pari al 30% dell'importo dell'imposta recuperata (ai sensi dell'articolo 13 Dlgs 471/1997), oltre alle spese della riscossione. Pretese contestabili, nel caso, mediante l'impugnazione della cartella, sulla scorta delle motivazioni rese note al contribuente nel provvedimento di comunicazione degli esiti del controllo fiscale.

Attività di accertamento

Oltre ai controlli formali, le Entrate possono fare ricorso all'ordinaria attività di accertamento e controllo sostanziale dell'esistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione, nei termini decadenziali previsti dall'articolo 43 Dpr 600/73 per la notifica degli avvisi di accertamento, ossia entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello di presentazione della dichiarazione (entro sei anni dall'anno d'imposta in cui sono state sostenute le spese).

È da immaginare che quest'ultima sia la strada che i controlli erariali privilegeranno, considerando l'espresso richiamo contenuto nell'articolo 121 comma 4 del Dl 34/2020 all'esperimento dei controlli sostanziali di cui agli articoli 31 e seguenti del Dpr 600/1973. Elemento che denota il favore del legislatore verso lo svolgimento di indagini anche ad ampio raggio e incrociate, sostenute da tutti i poteri e le attribuzioni che l'ordinamento riconosce

al Fisco in proposito, da esercitarsi nei confronti non solo dei contribuenti beneficiari dei bonus, ma anche di tutti i soggetti coinvolti nella filiera: cessionari dei crediti, fornitori concedenti lo sconto, professionisti incaricati.

Le indagini, di competenza stavolta degli uffici dei controlli delle Entrate, possono esplicarsi non solo a mezzo di richieste documentali e indagini finanziarie rivolte ai contribuenti e/o alle imprese e ai professionisti, ma anche tramite accessi, ispezioni e verifiche (segnatamente nei confronti di queste ultime tipologie di soggetti: posto che l'accesso a carico delle persone fisiche, presso abitazioni private, è invece sempre operazione eccezionale e richiede la preventiva autorizzazione motivata del pubblico ministero presso la Procura competente). L'avviso di accertamento resta, inoltre, la modalità ordinaria con cui le Entrate danno corpo ai rilievi mossi dalla Guardia di finanza, all'esito delle attività di indagine e verifica da questa svolte.

È plausibilmente mediante avviso di accertamento, inoltre, che potrà essere contestata, ai cessionari dei crediti e ai fornitori concedenti lo sconto, la loro eventuale responsabilità solidale nel debito d'imposta da recuperarsi in capo al contribuente, in caso di loro concorso nella violazione ai sensi dell'articolo 9 Dlgs 472/1997, se connotato da profili di dolo o colpa grave (secondo quanto disposto dall'articolo 121 comma 6 del Dl 34/2020 come modificato dal Dl 117/2022, il cosiddetto Decreto Aiuti-bis).

Notifica di atti di recupero crediti

Infine, gli uffici controlli delle Entrate possono articolare riprese fiscali anche con la notifica di atti di recupero crediti, ai sensi dell'articolo 1, commi 421 e 422 della legge 311/2004. Si tratta di atti impositivi peculiari, poiché presentano un contenuto estremamente mirato, da un lato, e in un certo modo semplificato, dall'altro, visto che si limitano a individuare

l'importo matematico dei crediti d'imposta scorrettamente utilizzati in compensazione, ai sensi dell'articolo 17 Dlgs 241/97, nonché le succinte ragioni per cui essi vengono disconosciuti e richiamati a tassazione.

Al riguardo è utile sapere che, a seconda che i crediti oggetto di ripresa vengano qualificati come «non spettanti» o «inesistenti» (in base ai criteri emergenti dall'articolo 13 comma 5 Dlgs 471/1997), l'arco temporale entro cui questi atti possono essere notificati varia notevolmente. In particolare, se i crediti si dicono «non spettanti» - laddove le anomalie del relativo impiego in compensazione attengano a errori matematici e di computo, intercettabili mediante i controlli automatizzati e di liquidazione di cui all'articolo 36-bis Dpr 600/1973, o mediante i controlli formali di cui al già citato articolo 36-ter - la legge individua il termine per la notifica dei relativi atti di recupero al 31 dicembre del quinto anno successivo a quello di presentazione della dichiarazione (termine coincidente, come si vede, con quello per la notifica dell'avviso di accertamento). In questo caso - che coincide con la previsione dell'articolo 121 comma 4 Dl 34/2020, di responsabilità dei cessionari e fornitori concedenti lo sconto per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta - è prevista l'irrogazione delle sanzioni al 30%. Viceversa, se l'atto in questione è volto a recuperare un credito «inesistente», quale è quello che origina da operazioni in frode non individuabili mediante il semplice incrocio di dati informatici ma attraverso apposite indagini, le Entrate avranno tempo sino all'ottavo anno successivo a quello del relativo utilizzo in compensazione (ai sensi dell'articolo 27 comma 16 Dl 185/2008), tramite l'applicazione di sanzioni ben più corpose, dal 100% al 200% dell'importo del credito disconosciuto.

Al riguardo, pare utile sottolineare

che, diversamente da quanto spesso si sente concludere nei dibattiti delle assemblee condominiali, il termine “lungo” degli otto anni non pare essere utilizzabile nei confronti dei recuperi d’imposta a carico dei contribuenti. I quali, a ben vedere, non fruiscono di alcun credito “inesistente” in compensazione, essendo invece titolari, al più, di una semplice detrazione d’imposta, recuperabile nei termini ordinari.

Controlli preventivi

Rispetto al quadro sin qui riassunto sulle modalità di recupero ormai consolidate, il legislatore fiscale ha ritenuto opportuno dotare l’Agenzia di un’arma in più, di tipo innovativo. Si tratta dei controlli “preventivi” sulle cessioni dei crediti, disciplinati dall’articolo 122-bis DL 34/2020 (nonché dal sintetico provvedimento direttoriale 340450 del 1° dicembre 2021, quanto alle modalità di applicazione).

In base a questa nuova metodologia di controllo, il Fisco può sospendere gli effetti di qualunque comunicazione telematica di opzione di cessione inviata (anche successiva alla prima), nei cinque giorni lavorativi dall’invio e fino a trenta giorni, se vengono individuati profili di rischio nei dati riguardanti crediti ceduti e soggetti coinvolti, che appaiano incoerenti rispetto ai dati in possesso dell’Erario o a quelli comunicati in cessioni già effettuate.

Qualora, nei seguenti 30 giorni, i successivi controlli di approfondimento - da svolgersi a cura degli uffici, all’esito di richieste documentali - confermino i profili di rischio, la comunicazione di cessione si considera non effettuata: l’esito va comunicato telematicamente al soggetto che ha trasmesso la comunicazione (come già la precedente sospensione). Viceversa, se questi aspetti di rischio non vengono confermati nei 30 giorni (o questi decorrono in ogni caso), la comunicazione produce i suoi effetti ordinari.

Da notare che, per l’articolo 122-bis

comma 3, tutti i crediti relativi alle cessioni, la cui comunicazione è da dirsi non avvenuta, saranno posti su una corsia preferenziale ai fini dei controlli ordinari (che comunque potrebbero essere svolti pure per le comunicazioni mai preventivamente bloccate o sbloccate nei 30 giorni).

I nuovi controlli preventivi sembrano costituire un ibrido tra i meccanismi propri dei controlli automatizzati di liquidazione (che entrano in gioco nella fase di selezione delle comunicazioni da controllare, con un filtro informatico di selezione, secondo criteri prestabiliti) e quelli propri dei controlli formali/documentali, relativi all’esame della documentazione da esibire. Al riguardo, la prassi operativa degli uffici ha visto concentrare l’attenzione di questi ultimi, in sede di approfondimento nei 30 giorni, sui documenti reperibili con più immediatezza da parte dei soggetti che curano l’invio delle comunicazioni: visti e asseverazioni, fatture di imprese e professionisti, pagamenti, Cilas e documentazioni tecniche.

È evidente che la funzione di questi nuovi controlli sia quella di primo argine, per intercettare subito le posizioni più macroscopicamente anomale. Come quelle delle imprese con struttura o oggetto sociale incongrui rispetto al volume degli interventi edilizi (o che versino in situazioni strutturali di mancato versamento dell’Iva o dei contributi) o di quei contribuenti persone fisiche che dichiarano redditi non coerenti rispetto al numero, alla natura o al valore degli immobili, di cui figurino possessori o detentori, o degli interventi edilizi facenti loro capo. Si pone, in ogni caso, il tema della tutela dei diritti dei contribuenti, a fronte di sospensione o cancellazione della comunicazione che s’intendono contestare. E, in assenza di atti impugnabili, può immaginarsi il ricorso all’autotutela e all’impugnazione del suo eventuale diniego.

COMUNICAZIONE ENEA

Asseverazione, cosa presentare per completare la procedura

Mario Cerofolini
Lorenzo Pegorin

Per eseguire e protocollare le asseverazioni e i documenti previsti dalla normativa sul Superbonus 110%, di cui all'articolo 119 della legge 77/2020, e dal decreto Asseverazioni del 6 agosto 2020, occorre avvalersi della procedura stabilita dal sito detrazionifiscali.enea.it.

L'asseverazione va comunicata sempre, entro 90 giorni dalla fine dei lavori o in corso d'opera, al 30% e al 60% dei lavori realizzati, e deve essere redatta da un tecnico abilitato munito di polizza assicurativa espressamente stipulata per il supercobonus 110%.

Oltre al modello vero e proprio, per completare l'operazione occorre caricare nel sistema i file Pdf dei seguenti documenti:

- copia della polizza assicurativa (con massimale adeguato),
- ape ante intervento,
- ape post intervento,
- computo metrico dei lavori,
- fatture dei lavori eseguiti.

Una volta eseguita l'asseverazione, sarà opportuno conservare, oltre a tutta la documentazione di supporto, anche:

- l'asseverazione completa degli allegati obbligatori redatta e firmata da un tecnico abilitato, ai sensi dell'articolo 119, comma 13, punto a) del decreto legge 34/2020, attestante il rispetto dei requi-

siti tecnici e della congruità dei costi e riportante i codici Ida e Asid;

- la stampa in originale della «Scheda descrittiva» degli interventi, riportante il codice Cpid assegnato dal Portale supercobonus 110%, firmata dal tecnico abilitato e dal soggetto beneficiario.

Stato avanzamento lavori (Sal)

Il computo metrico a dettaglio delle spese sostenute andrà sempre allegato. Il computo metrico da allegare è il computo globale totale corrispondente al 100% dei lavori oggetto dell'asseverazione. Pertanto, anche nel caso di Stato avanzamento lavori (Sal) intermedi (ad esempio al 30% e al 60%), si carica sempre e comunque il computo metrico complessivo dell'intero intervento. Nei Sal al 60% e fine lavori è ad ogni modo possibile aggiornare il documento precedentemente caricato al Sal 30%, qualora siano subentrate delle varianti in corso d'opera. In questo caso, Enea consiglia di evidenziare le variazioni subentrate all'interno del computo metrico.

Sal al 31 dicembre

Enea ha chiarito che per l'esercizio dell'opzione della cessione del credito o dello sconto in fattura, le asseverazioni relative agli stati di avanzamento lavori al 30% o al 60%, le cui fatture sono emesse e pagate, per la parte dovuta, entro il 31 dicembre, possono essere trasmesse all'Enea anche nell'anno successivo, purché in tempo utile per la comunicazione dell'opzione all'agenzia delle Entrate, che deve avvenire entro il 31 marzo. Il tecnico asseveratore che si avvale di questa possibilità, deve indicare nelle note che «lo stato di avanzamento lavori di cui alla presente asseverazione, l'emissione delle fatture allegate e i relativi pagamenti, per la parte dovuta, sono avvenuti entro il 31 dicembre 2022».

Computo metrico

Secondo quanto precisato da Enea, il

computo metrico da allegare è quello con i prezzi praticati dall'impresa. Nella nota a chiarimento, l'ente ha comunicato anche che i prezzi contenuti nei prezziari non sono quelli da applicare, bensì quelli massimi applicabili, e che non è la regola applicare sempre questi prezzi. Pertanto, una volta prodotta e compilata la documentazione del caso, ovvero elenco prezzi e computo, occorre verificare che i costi della ditta siano inferiori a quelli presenti nei prezziari regionali o Dei presi a riferimento. È infatti possibile utilizzare indifferentemente uno dei due prezziari. Si ricorda a tal proposito che per ciascuna voce del computo occorre specificare quale sia il prezziario preso a riferimento. Se le voci degli interventi o parte degli interventi da seguire non sono presenti, allora il tecnico deve procedere per via analitica.

Poiché il decreto interministeriale del 6 agosto 2020 richiede la giustificazione dei costi nel computo metrico per gli interventi di efficienza energetica di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119 del Dl 34/2020, risulta facoltativo inserire nel computo metrico l'installazione degli impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo (Dl 34/2020, articolo 119, commi 5 e 6) e le colonnine di ricarica per i veicoli elettrici (Dl 34/2020, articolo 119, comma 8).

Per tali costi, il Portale superecobonus effettua la verifica per i relativi limiti di spesa massimi ammissibili e il limite di spesa per kW di potenza nominale nel caso degli impianti fotovoltaici (1.600 euro in caso di ristrutturazione o 2.400 in caso di manutenzione straordinaria) e per kWh di capacità di accumulo (max 1.000 per kWh) per i sistemi di accumulo. In esso vanno riportate anche le spese professionali che dovranno risultare inferiori ai valori massimi previsti dal Dm del 17 giugno 2016.

Piccoli errori formali

Per queste imprecisioni, è sufficiente preparare una dichiarazione di atto no-

torio, da trasmettere al beneficiario della detrazione e da conservare in caso di controlli futuri senza dover rifare la certificazione Enea.

Fra le imperfezioni più frequenti: gli errori nell'indicazione dell'immobile sul quale si interviene (come il numero civico), o delle particelle catastali relative all'immobile oggetto del lavoro di ristrutturazione, ma anche refusi nell'indicazione del nome o del cognome del beneficiario (purché, ovviamente, sia invece corretta la trascrizione del codice fiscale del beneficiario, che è fondamentale). Tutti questi elementi non incidono sulle parti sostanziali dell'asseverazione, relative ai contenuti tecnici e a quelli economici.

Enea precisa che non sono accettate pec per correggere errori nell'asseverazione. Ogni informazione che «si ritenga necessario portare a conoscenza dell'Enea, in aggiunta a quanto già previsto nel modello ministeriale di asseverazione, dev'essere contenuta nel campo dedicato alle note nella stessa asseverazione». In caso di errori sostanziali, si ricorda che il tecnico può annullare il protocollo, apportare le modifiche del caso ed eseguire una nuova trasmissione.

Ecobonus diversi dal 110%

Anche per gli altri lavori ammessi alle detrazioni ecobonus (diversi dal 110%) è necessario compilare entro 90 giorni dal termine degli stessi la dichiarazione Enea.

La Cassazione (ordinanza 34151/2022) ha stabilito che sulle detrazioni per l'efficientamento energetico la comunicazione (attualmente prevista dall'articolo 6, comma 1, lettera g, del Dm 6 agosto 2020 "Requisiti") è un aspetto sostanziale della procedura.

Va ricordato invece che, per il semplice "bonus casa", con risparmio energetico ma senza i requisiti "ecobonus", l'omissione della comunicazione non ha conseguenze sul vantaggio fiscale (risoluzione 46/E/2019).

COMUNICAZIONE ASL

I lavori vanno notificati prima dell'avvio del cantiere

Mario Cerofolini
Lorenzo Pegorin

L'articolo 99 del decreto legislativo 81/2008 prevede che, prima dell'inizio dei lavori, il committente o il responsabile dei lavori trasmetta la notifica preliminare all'Asl e alla direzione provinciale del lavoro territorialmente competenti (o al Prefetto, nel caso di opere pubbliche). Una copia del documento va inoltrata anche al Comune che rilascia il titolo abilitativo che assiste i lavori edili.

Non tutte le opere sono però soggette a tale obbligo. La comunicazione è obbligatoria solo nei casi in cui la normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro lo prevede espressamente. In particolare, l'adempimento è dovuto, generalmente, nel caso di:

- cantieri in cui è prevista la presenza di più imprese esecutrici, anche non contemporanea;
- cantieri che, inizialmente non soggetti all'obbligo di notifica, lo diventano successivamente per effetto di varianti sopravvenute in corso d'opera;
- cantieri in cui opera un'unica impresa la cui entità presunta di lavoro non sia inferiore a duecento uomini/giorno (Dlgs 81/2008, articolo 99).

In tutti i casi occorre predisporre il Piano di sicurezza e coordinamento previsto all'articolo 100 del Dlgs 81/08, nonché la nomina, da parte del committente o del

responsabile dei Lavori, dei coordinatori in fase di progettazione ed esecuzione. L'invio deve generalmente avvenire con pec o raccomandata a/r, o con altre modalità espressamente stabilite dalla Regione di appartenenza. In caso di assenza della notifica preliminare, in un cantiere dove vi sia l'obbligo di presentazione (Dlgs. 81/2008, articolo 99), l'efficacia del titolo urbanistico che ha autorizzato i lavori viene sospesa (Dlgs. 81/2008, articolo 90); tale condizione, dunque, potrebbe pregiudicare l'accesso ai benefici fiscali.

Una copia della notifica preliminare deve essere affissa in maniera visibile presso il cantiere e custodita a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente (articolo 99 del Testo unico). Il documento va predisposto conformemente all'allegato XII del Testo unico e deve contenere almeno: la data della comunicazione, l'indirizzo del cantiere, le generalità del committente/i, la natura dell'opera, il numero massimo presunto dei lavoratori sul cantiere, il numero previsto di imprese e di lavoratori autonomi sul cantiere, l'identificazione, codice fiscale o partita Iva delle imprese previste nel cantiere, l'ammontare complessivo presunto dei lavori, il responsabile/i dei lavori, il coordinatore per la sicurezza durante la progettazione dell'opera, il coordinatore per la sicurezza durante la realizzazione dell'opera, la data presunta d'inizio dei lavori in cantiere, la durata presunta dei lavori in cantiere. È consigliabile inserire anche le generalità del progettista e del direttore dei lavori e gli estremi del titolo edilizio. Ad assolvere tale adempimento può essere il committente dei lavori o il responsabile dei lavori. Quest'ultimo può essere incaricato dal committente per svolgere i compiti previsti dal decreto Sicurezza. In caso contrario, è il committente stesso ad assumere il ruolo di responsabile dei lavori, a farsi carico degli adempimenti previsti e ad assumersi tutte le responsabilità conseguenti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN CONDOMINIO

Maggioranza semplice anche per rimuovere le barriere

Annarita D'Ambrosio

I tempi sembrano lontanissimi, ora che la misura del superbonus è stata ridimensionata ed il decreto 11/2023 ha bloccato definitivamente le cessioni dei crediti. Cessioni, dunque, in soffitta ma nulla è mutato rispetto alle novità introdotte in ambito assembleare, fruibili dunque da parte di chi volesse effettuare i lavori anche senza poter godere di cessione o sconto in fattura.

Parliamo delle maggioranze semplificate previste dal decreto legge 104/2020 del 14 agosto, convertito con modificazioni dalla legge 13 ottobre 2020, numero 126, per deliberare i lavori dell'allora 110%. Il decreto ha introdotto un comma 9 bis alle previsioni dell'articolo 119 della legge 77/2020 per il quale: «Le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio».

Una notizia che andava incontro soprattutto al fattore tempo per una misura con scadenze precise, scadenze ora tutte riviste. La maggioranza agevolata comunque resta, anche per

il sismabonus e l'ecobonus. Per usufruire del beneficio del 70% per le spese sostenute nel 2024 e del 65% per le spese sostenute nel 2025 oltre alla maggioranza delle teste (metà più uno degli intervenuti all'assemblea, di persona o per delega altrimenti la delibera non potrebbe dirsi approvata), sono sufficienti, quanto alla maggioranza del valore, un terzo dell'edificio, i 333/1000 (anziché i 500/1000 che sarebbero necessari per le innovazioni agevolate ex articolo 1120 comma secondo Codice civile).

Analoga maggioranza anche per deliberare lavori di abbattimento delle barriere architettoniche, ovvero installazione di ascensori e non solo. Vi rientrano anche i montacarichi; montascale; le rampe, gli elevatori esterni. Il bonus barriere che è del 75% è stato prorogato al 2025 e non è riservato alle persone con disabilità grave, ma ne possono fruire tutti.

La finalità, infatti, è quella di rendere case ed immobili accessibili a tutti, anche a chi dovesse avere un impedimento temporaneo. Il legislatore anche in questo caso nella legge di Bilancio 2023 ha ridotto il quorum deliberativo di cui al secondo comma dell'articolo 1136 Codice civile (maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio), previsto dal secondo comma dell'articolo 1120 Codice civile in tema di innovazioni per agevolare – come detto – il ricorso alla misura.

Non va sottaciuto che la maggioranza agevolata può quindi riguardare tutti gli interventi di efficientamento energetico dell'edificio, interventi migliorativi che per loro natura potrebbero portare alla modifica anche dell'aspetto estetico del fabbricato ed anche per certi versi la riduzione della funzionalità di pertinenze esclusive dei singoli appartamenti quali sono ad esempio i balconi. Il

quorum agevolato in realtà trova corrispondenza nell'articolo 26, comma 2, della legge 10/1991, che già aveva previsto: «Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio».

Attenzione perché non sono state variate però le maggioranze (quorum costitutivo) necessarie per la costituzione dell'assemblea in prima e/o in seconda convocazione né – tanto meno – il principio in forza del quale la maggioranza dei votanti decide l'esito della delibera. Così, sebbene sia sufficiente raggiungere un numero di voti pari o superiore a 1/3 del valore dell'edificio (333,33/1000) per deliberare interventi agevolati qualora, in occasione della votazione, vi sia un dissenso espresso con voto negativo superiore a 334/1000, la delibera non sarà approvata.

L'opposizione del condomino dissenziente può essere superata dall'accollo delle spese solo da parte di alcuni condòmini intenzionati ad effettuare comunque i lavori dunque, anche ora a regole mutate. Ciò anche nei cosiddetti condomini misti, ovvero quelli in cui ci sono alloggi di privati e della pubblica amministrazione. Se l'assemblea approva, le spese per gli interventi effettuati sulle parti comuni del "condominio misto" potranno essere sostenute, precisano le Entrate, dai condòmini interessati che in sede assembleare, esprimendo parere favorevole, abbiano manifestato l'intenzione di accollarsi l'intero importo e che beneficeranno della detrazione.

In caso di irregolarità nella fruizione però ne risponderanno eventual-

mente solo questi condòmini che ne hanno fruito. È in sintesi quanto chiarisce l'agenzia delle Entrate con la risposta 620 del 22 settembre 2021.

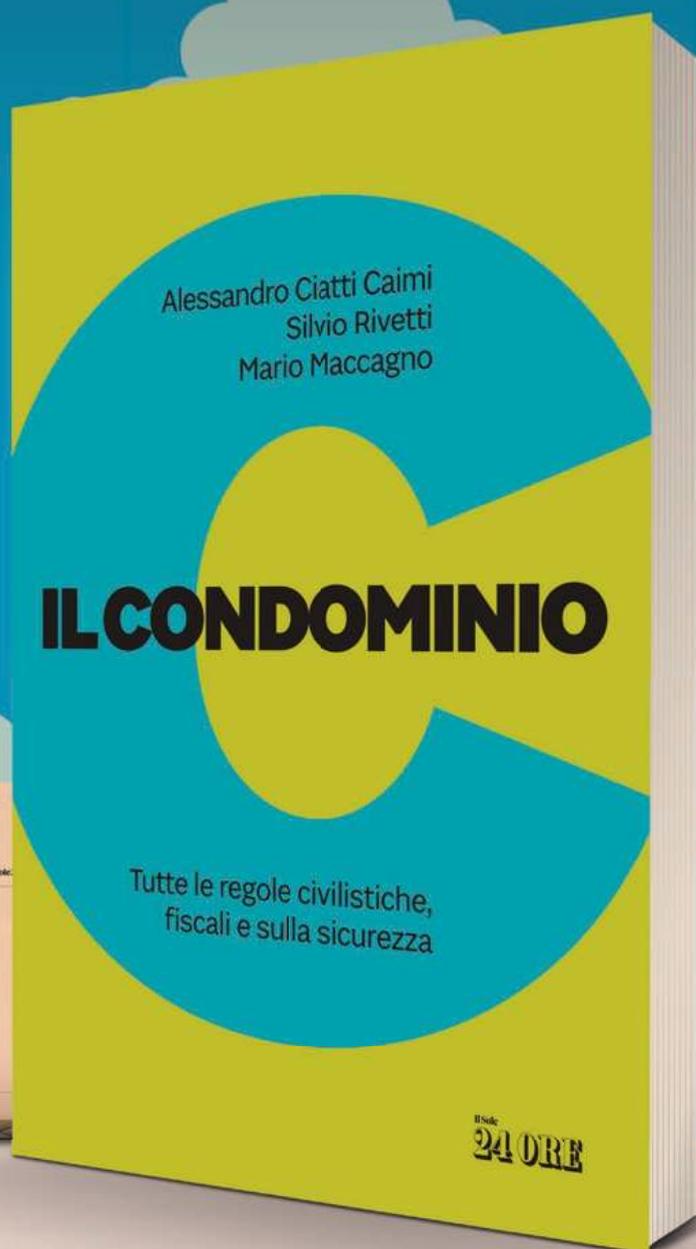
In ogni caso il quorum semplificato non riguardava il bonus facciate, introdotto con la legge di Bilancio 2020, numero 160 del 27 Dicembre 2019, scaduto a fine 2022. Anche per deliberare questa agevolazione sono necessarie più riunioni assembleari ma le maggioranze erano in questo caso quelle previste dal Codice.

E qui vale la pena puntualizzare quale tipo di intervento si voglia fare perché i lavori di tinteggiatura e di decoro della facciata, trattandosi di opere di manutenzione straordinaria, necessitano del favore della maggioranza degli intervenuti (teste) ed almeno 500 millesimi (metà del valore dell'edificio, articolo 1136 Codice civile, comma 4).

La legge di riforma del condominio (legge 220/2012) inoltre ha modificato l'articolo 1135 del Codice civile ed ha reso obbligatoria la costituzione di un fondo speciale per i lavori straordinari, di solito con l'apertura di un conto corrente bancario dedicato. Il fondo lavori può essere costituito anche per singoli pagamenti, in base agli stati di avanzamento lavori previsti dal contratto stipulato con l'impresa esecutrice.

Va da sé che la delibera in questione deve essere adottata sia a fronte di una regolare convocazione inviata a tutti i condòmini, con la quale gli stessi debbono essere informati in maniera sintetica ma compiuta di quali lavori si intenda chiedere l'approvazione, sia a seguito del voto favorevole della maggioranza degli intervenuti alla riunione il cui numero in totale deve rispettare le percentuali indicate dall'articolo 1136 Codice civile.

Il Sole
24 ORE



VITA DA CONDOMINIO. REGOLE E OPPORTUNITÀ.

Tutti sappiamo cos'è un condominio ma pochi come funziona davvero. Tre autorevoli esperti ci forniscono una rassegna completa delle regole applicabili ad una serena vita da condominio, divise in tre aree: la disciplina civilistica; le regole fiscali, con focus sui bonus edilizi; le regole tecniche in materia di sicurezza. Tutto con taglio pratico e chiaro, utile sia al lavoro dell'amministratore, sia al singolo condomino. Una guida indispensabile per una consapevole convivenza da pianerottolo per molti di noi.

DISPONIBILE IN LIBRERIA E NEGLI STORE ONLINE A € 16,90



Per maggiori informazioni chiama
il Servizio Clienti del Sole 24 Ore
02 30300600

Shopping



In vendita su Shopping24
offerte.ilssole24ore.com/ilcondominio

amazon

ibs.it
internet bookshop Italia

Rakuten kobo