

Risposta n. 90

OGGETTO: *Superbonus- interventi di demolizione e ricostruzione di un fabbricato con riduzione del rischio sismico e riqualificazione energetica e opzione per lo sconto in fattura- Articoli 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020 n.77.*

Con l'interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente

QUESITO

L'*Istante* rappresenta di voler effettuare interventi edilizi su un fabbricato formato da quattro unità immobiliari ad uso abitativo (categoria catastale A/2) e quattro locali adibiti a locale di sgombero (categoria catastale C/2) nonché su tre pertinenze costituite da due locali deposito (categoria catastale C/2 di cui uno "bene comune censibile") ed una autorimessa (categoria catastale C/6), situate nella corte condominiale.

Allo stato attuale le quattro unità immobiliari ad uso abitativo sono provviste di impianti di riscaldamento autonomi, mentre i quattro locali sottotetto adibiti a locale di sgombero e le tre pertinenze sono sprovvisti di impianto termico.

L'*Istante* rappresenta, in particolare, che l'intervento prevede la totale demolizione del fabbricato principale e la successiva ricostruzione dello stesso in area di sedime diversa, con sagoma differente e con una volumetria pari alla somma dei volumi del predetto fabbricato e delle pertinenze separate strutturalmente che pure saranno demolite. Al termine dei lavori, l'edificio ricostruito si comporrà di 7 appartamenti e 7 garage, della centrale termica e di un locale da destinare alle riunioni condominiali.

L'intervento sopra indicato consentirà un miglioramento di due classi energetiche (mediante l'isolamento termico di tutte le superfici disperdenti e la realizzazione dell'impianto termico centralizzato) nonché la riduzione del rischio sismico del nuovo edificio rispetto al predetto fabbricato principale.

Dalla documentazione integrativa prodotta si rileva che l'*Istante*:

- il 25 giugno 2020, ha presentato al Dipartimento Opere Pubbliche - Governo del Territorio e Politiche Ambientali - Servizio Genio Civile Regionale una istanza di "*deposito sismico e denuncia dei lavori*" chiedendo l'autorizzazione all'esecuzione di lavori di intervento di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con uguale volumetria ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001;

- il 26 ottobre 2020, ha venduto al padre la nuda proprietà di una delle unità immobiliari ad uso abitativo facenti parti dell'edificio principale.

Tanto premesso, l'*Istante* chiede se:

- la cessione di una unità immobiliari, prima del deposito del titolo abilitativo al Comune, possa consentire l'applicazione del *Superbonus* di cui all'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 anche se risulta già presentato il progetto al genio Civile;

- ai fini del *Superbonus*, l'ammontare complessivo delle spese per gli interventi di riduzione del rischio sismico, per quelli di isolamento termico delle superfici opache che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25%, e per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale autonomi con un impianto centralizzato sulle parti comuni degli edifici, debba essere calcolato considerando tutte le unità immobiliari, comprese le pertinenze sprovviste di impianto di riscaldamento e strutturalmente separate dall'edificio principale;

- la detrazione possa essere applicata anche per la realizzazione dell'impiantistica idro-termo sanitaria necessaria alla fruibilità delle nuove unità immobiliari e se, in tale ambito, possa essere ricompreso anche il sistema di

ventilazione meccanica dell'aria necessario al fine di evitare muffe ed umidità garantendo l'efficienza energetica in edifici provvisti di involucro altamente isolanti;

- rientrano nel *Superbonus* anche le spese per la sostituzione degli infissi delle unità immobiliari e se rileva, a tal fine che il numero di unità immobiliari nonché il numero e le dimensioni degli infissi nel nuovo edificio sarà diverso dallo stato di fatto;

- le spese debbano essere computate secondo il regime di cassa, per cui nel caso di opzione per lo sconto in fattura quest'ultima deve essere emessa entro il 31 dicembre 2021;

- ai fini della predisposizione dell'asseverazione di cui al comma 13 dell'art. 119 del citato decreto legge n. 34 del 2020, resa ai sensi dell'articolo 2, comma 7, lettera a) del Decreto "Asseverazioni" - che deve attestare il rispetto dei costi massimi per tipologia di intervento rispetto ai prezzi medi delle opere compiute riportate nei prezziari regionali - nel caso di interventi per il risparmio energetico per i quali la predetta asseverazione può essere sostituita da una dichiarazione del fornitore o dell'installatore la spesa massima ammissibile possa essere calcolata tenendo conto dei soli prezzi medi delle opere compiute riportate dai prezziari regionali.

SOLUZIONE PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che

- la cessione di una unità abitativa, prima del deposito del titolo edilizio al Comune competente, determinando di fatto la nascita di un condominio minimo, consenta l'accesso al *Superbonus* anche se risulta già presentata la richiesta di rilascio del "Deposito Sismico" presso la Regione, Dipartimento Opere pubbliche (ex Genio civile);

- sia con riferimento agli interventi di riduzione del rischio sismico che agli interventi di efficienza energetica (realizzazione del cappotto termico e dell'impianto termico centralizzato) il calcolo dell'ammontare massimo di spesa

ammesso al *Superbonus* va calcolato considerando tutte le unità immobiliari esistenti all'inizio degli interventi;

- in applicazione del principio secondo cui l'intervento di categoria superiore assorbe quelli di categoria inferiore ad esso collegati, nel caso di demolizione e ricostruzione, il *Superbonus* spetta anche per le spese sostenute per la realizzazione dell'impiantistica delle nuove unità immobiliari e che tra l'impiantistica possa essere ricompreso anche il sistema di ventilazione meccanica dell'aria necessario al fine di evitare muffe ed umidità garantendo l'efficienza energetica in edifici provvisti di involucro altamente isolante:

- il *Superbonus* spetta anche per la sostituzione di tutti infissi delle unità immobiliari dello stato futuro, nel rispetto, tuttavia, dei costi massimi per tipologia di intervento;

- la modalità di computazione delle spese deve avvenire secondo il regime di cassa per cui, nel caso di opzione per lo sconto in fattura, quest'ultima deve essere emessa entro il 31 dicembre 2021. Ritiene, inoltre, che: entro il 10 marzo deve essere fatta la Comunicazione all'Enea cui allegare le asseverazioni obbligatorie di conformità dei lavori; entro il 16 Marzo del 2022 (minimo 5 giorni dopo la comunicazione alla Agenzia delle Entrate) deve essere fatta la comunicazione alla Agenzia delle Entrate per la cessione del credito; il credito fiscale matura il 10 di Aprile 2022 nel cassetto fiscale del cessionario e può essere utilizzato in compensazione dal 1° gennaio 2023;

- per gli interventi per i quali l'asseverazione può essere sostituita da una dichiarazione del fornitore o dell'installatore, il tecnico incaricato può asseverare la congruità delle spese tenendo conto dei soli prezzi medi delle opere compiute riportate nei prezzari regionali.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020 n.77, ha introdotto nuove disposizioni che disciplinano la detrazione delle spese sostenute dal 1°

luglio 2020 al 31 dicembre 2021 a fronte di specifici interventi finalizzati alla efficienza energetica (ivi inclusa la installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (cd. *Superbonus*).

La detrazione, spettante nella misura del 110 per cento delle spese sostenute, è ripartita in 5 quote annuali di pari importo. Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd. *ecobonus*) nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (cd. *sismabonus*), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

Le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto del *Superbonus* sono indicati nei commi da 1 a 8 del citato articolo 119 del decreto Rilancio, mentre l'ambito soggettivo di applicazione del beneficio fiscale è delineato nei successivi commi 9 e 10.

L'articolo 121 del medesimo decreto Rilancio, inoltre, stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per interventi di riqualificazione energetica degli edifici, per taluni interventi di recupero del patrimonio edilizio (compresi quelli antisismici) di cui ai citati articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013, ivi inclusi quelli che accedono al *Superbonus* ai sensi del predetto articolo 119 del decreto Rilancio, nonché per gli interventi che accedono al *bonus facciate* di cui all'articolo 1, commi da 219 a 223, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (cd. sconto in fattura).

In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà di successiva cessione.

Le modalità attuative delle disposizioni da ultimo citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, sono state definite con i provvedimenti del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020 e 12 ottobre 2020, prot. n. 326047.

Da ultimo, l'articolo 1, comma 66, lettera a) e f) della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021) ha modificato l'articolo 119 del decreto Rilancio, prevedendo che il *Superbonus* si applica alle spese sostenute fino al 30 giugno 2022 e che, per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo. La successiva lett. m) del citato articolo 1, comma 66, della legge di bilancio 2021 ha, inoltre, inserito nel medesimo articolo 119 del decreto Rilancio il comma 8-bis ai sensi del quale *«Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera a), per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.»*.

Il comma 67, del citato articolo 1 della legge di bilancio 2021 ha inserito nell'articolo 121 del decreto Rilancio il comma 7-bis, ai sensi del quale le sopra richiamate disposizioni *«si applicano anche ai soggetti che sostengono, nell'anno 2022, spese per gli interventi individuati dall'articolo 119»*.

Con riferimento alla applicazione del *Superbonus*, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E con la risoluzione 28 settembre 2020, n. 60/E e, da ultimo, con la circolare 22 dicembre 2020 n. 30/E cui si rinvia per ulteriori approfondimenti.

In via preliminare, si precisa che per gli interventi edilizi che si intendono porre in essere, in mancanza del titolo edilizio, non ancora richiesto al Comune competente, la detrazione delle relative spese è subordinata anche alla condizione che dal predetto titolo risulti che le opere edilizie consistono in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione.

Come precisato, al riguardo, nella citata circolare n. 24/E, ai fini del *Superbonus*, l'intervento deve riguardare edifici o unità immobiliari "esistenti", non essendo agevolati gli interventi realizzati in fase di nuova costruzione (esclusa l'ipotesi dell'installazione di sistemi solari fotovoltaici di cui al comma 5 dell'articolo 119 del decreto Rilancio). L'agevolazione spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia". Considerato che la qualificazione delle opere edilizie spetta al Comune o altro ente territoriale competente, in sede di rilascio del titolo amministrativo che autorizza i lavori, ai fini del *Superbonus* occorre, pertanto, che dal suddetto documento amministrativo risulti che l'intervento rientri nella ristrutturazione edilizia.

Relativamente ai quesiti posti dall'Istante si fa presente che il *Superbonus* spetta a fronte del sostenimento delle spese relative agli interventi finalizzati alla efficienza energetica nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici previsti nei commi 1 e 4 del predetto articolo 119 del decreto Rilancio, (cd. interventi "trainanti") nonché agli ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi, (cd. interventi "trainati"), indicati nei commi 2, 5, 6 e 8 del medesimo articolo 119, effettuati, tra l'altro, su parti comuni di edifici residenziali in "condominio" (sia "trainanti", sia "trainati").

Sul punto, nella citata circolare n. 24/E del 2020, è stato chiarito che tenuto conto della locuzione utilizzata dal legislatore nell'articolo 119, comma 9, lett.a), del decreto Rilancio - riferita espressamente ai «condomini» e non alle

“parti comuni” di edifici - ai fini dell’applicazione del *Superbonus* l’edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica prevista dagli articoli da 1117 a 1139 del codice civile; pertanto, il *Superbonus* non spetta con riferimento ad interventi realizzati su edifici composti da più unità immobiliari di un unico proprietario o comproprietari.

Va, tuttavia, precisato che la lett. n), del citato articolo 1, comma 66, della legge di bilancio 2021 ha modificato il predetto comma 9, lett. a), dell’articolo 119 del decreto Rilancio, prevedendo che il *Superbonus* si applica anche agli interventi effettuati *«dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche»*.

Per effetto della modifica sopra indicata, pertanto, l’agevolazione spetta anche se gli interventi sono realizzati su edifici non in condominio in quanto composti da più unità immobiliari (fino a 4) di un unico proprietario o comproprietari.

In ordine all’ambito applicativo dell’agevolazione in commento, nella citata circolare n. 30/E del 2020 è stato, in particolare, precisato che anche ai fini del *Superbonus* - in linea con la prassi in materia di detrazioni spettanti per le spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio e per interventi finalizzati al risparmio energetico – qualora gli interventi edilizi comportino l’accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un’unica unità abitativa, va valorizzata la situazione esistente all’inizio dei lavori e non quella risultante dagli stessi ai fini dell’applicazione delle agevolazioni fiscali. In applicazione di tale criterio, nella medesima circolare è stato, pertanto, precisato, sia pure con riferimento alla norma vigente prima delle modifiche apportate dalla legge di bilancio 2021, che, ad esempio, nel caso in cui il proprietario di un intero edificio, composto da più unità immobiliari distintamente accatastate, dona al figlio una delle unità abitative prima dell’inizio

dei lavori, si costituisce un condominio e, di conseguenza, è possibile accedere al *Superbonus*.

Tanto premesso, nel caso di specie, la vendita della nuda proprietà da parte dell'*Istante* di una delle 4 unità immobiliari del fabbricato principale oggetto della demolizione e ricostruzione ha determinato, di fatto, la nascita di un "condominio minimo". Ai fini che qui interessano risulta irrilevante la circostanza che la costituzione del predetto condominio sia avvenuta dopo la presentazione del progetto al Dipartimento Opere pubbliche (ex Genio civile) e prima del deposito del titolo edilizio al Comune competente, atteso che, come precisato, occorre avere riferimento all'inizio dei lavori.

Per quanto riguarda il quesito posto dall'*Istante* in ordine al limite di spesa ammesso al *Superbonus* si fa presente che, in applicazione del principio sopra enunciato in base al quale va valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori, nella citata circolare n. 30/E del 2020, è stato chiarito che:

- se si realizza un intervento di demolizione e di ricostruzione agevolabile, per il calcolo del limite di spesa ammissibile al *Superbonus* si considera il numero delle unità immobiliari esistenti prima dell'inizio dei lavori;

- conformemente a quanto previsto per l'*ecobonus* e per il *sismabonus* spettante per interventi realizzati sulle parti comuni, anche ai fini dell'applicazione del *Superbonus*, nel caso in cui l'ammontare massimo di spesa agevolabile sia determinato in base al numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio oggetto di interventi, il calcolo vada effettuato tenendo conto anche delle pertinenze, comprese quelle non servite dall'impianto termico. Inoltre, anche ai fini del *Superbonus*, analogamente a quanto previsto per il *sismabonus* e per l'*ecobonus* spettante per interventi realizzati sulle parti comuni e in base al tenore letterale del citato articolo 119, comma 1, lettere a) e b) del decreto Rilancio riferita al «numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio», ai fini della determinazione del limite di spesa ammesso al beneficio fiscale, non devono essere considerate le pertinenze collocate in un edificio diverso da quello oggetto degli interventi.

In applicazione dei predetti criteri, nel caso specifico, considerato che il fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione è formato, all'inizio dei lavori, da quattro unità immobiliari ad uso abitativo e da quattro locali adibiti a locale di sgombero, il limite di spesa ammesso alla agevolazioni va calcolato moltiplicando il limite unitario previsto dalla norma per ciascun intervento realizzato sulle parti comuni per otto, senza tener conto delle pertinenze strutturalmente separate dall'edificio principale.

Nella medesima circolare n. 24/E del 2020 è, altresì, precisato che nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione è costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati. Ciò implica, in sostanza, che qualora, come prospettato nell'istanza di interpello, siano realizzati la posa in opera del cappotto termico sull'involucro dell'edificio, la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati e interventi di riduzione del rischio sismico il limite massimo di spesa ammesso al *Superbonus* sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno di tali interventi a condizione, tuttavia, che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti.

Ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili, ai sensi degli artt. 1123 e seguenti del Codice civile.

In ordine al quesito posto circa la possibilità di applicare il *Superbonus* anche alle spese sostenute per la realizzazione dell'impiantistica idro-termo sanitaria necessaria alla fruibilità delle nuove unità immobiliari e di ricomprendervi anche il sistema di ventilazione meccanica dell'aria necessario al fine di evitare muffe ed umidità garantendo l'efficienza energetica in edifici provvisti di involucro altamente isolanti, si fa presente quanto segue.

Nella citata circolare n. 30/E del 2020 è stato precisato che, come chiarito con la circolare n. 24/E del 2020 e confermato con la risoluzione n. 60/E del

2020, il *Superbonus* spetta anche per gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi agevolabili, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato. Nei limiti di spesa previsti dalla norma per ciascun intervento, pertanto, il *Superbonus* spetta, in linea di principio, anche per i costi strettamente collegati alla realizzazione e al completamento dell'intervento agevolato quali quelli indicati nell'istanza. L'individuazione delle spese connesse, tuttavia, deve essere effettuata da un tecnico abilitato che, in base a quanto stabilito dal comma 13 del citato articolo 119 del decreto Rilancio, ai fini del *Superbonus*, attesta non solo la rispondenza degli interventi ai requisiti richiesti dalla norma ma anche la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

In merito al quesito relativo alla possibilità di ammettere al *Superbonus* anche le spese per la sostituzione degli infissi delle unità immobiliari tenuto conto che il numero di unità immobiliari nonché il numero e le dimensioni degli infissi nel nuovo edificio sarà diverso dallo stato di fatto, preliminarmente si rileva che il citato articolo 119 del decreto Rilancio stabilisce che il *Superbonus* spetta anche per le spese sostenute per ulteriori interventi cd. "trainati", quali, tra gli altri, quelli di efficientamento energetico disciplinati dall'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013, nei limiti di detrazione o di spesa previsti per ciascun intervento. In particolare, l'esecuzione sulle parti comuni dell'edificio in condominio di almeno un intervento "trainante" consente, poi, a ciascun condomino di fruire del *Superbonus* effettuando sulla singola unità immobiliare gli interventi "trainati" che rientrano nell'*ecobonus*, compresi quelli prospettati dall'*Istante*, di sostituzione degli infissi. Per tali interventi, la detrazione massima spettante è pari a 60.000 euro per ciascun immobile (cfr. articolo 1, comma 345, della legge n. 296 del 2006).

La maggiore aliquota si applica solo se il predetto intervento "trainato" è eseguito congiuntamente con gli interventi finalizzati all'efficienza energetica "trainanti", se assicurano, nel loro complesso, il miglioramento di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica

più alta da dimostrare mediante l'attesto di prestazione energetica (A.P.E.) di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e a condizione che gli interventi siano effettivamente conclusi. Con riferimento alla condizione richiesta dalla norma che, ai fini dell'applicazione dell'aliquota più elevata, gli interventi "trainati" siano effettuati congiuntamente agli interventi "trainanti" ammessi al *Superbonus*, nella citata circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato che tale condizione si considera soddisfatta se *"le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti"*. Ciò implica che, ai fini dell'applicazione del *Superbonus*, le spese sostenute per gli interventi "trainanti" devono essere effettuate nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione, mentre le spese per gli interventi "trainati" devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi "trainanti".

Ai sensi del comma 10 del citato articolo 119 del decreto Rilancio in caso di interventi "trainati" finalizzati al risparmio energetico realizzati sulle singole unità immobiliari, compresa la sostituzione degli infissi delle singole unità immobiliari oggetto dell'istanza di interpello, il *Superbonus* spetta per le spese sostenute per interventi realizzati su un massimo di due unità immobiliari; è, tuttavia, possibile fruire del *Superbonus* per le spese sostenute per gli interventi realizzati sulle parti comuni del condominio che danno diritto alla predetta agevolazione con riferimento ai costi imputati a ciascun condomino, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari possedute all'interno del condominio.

Con riferimento al quesito concernente la modalità di computo della spesa agevolabile, si fa presente che nella citata circolare 30/E del 2020 è stato precisato che la disposizione che disciplina il *Superbonus* fa rinvio alle spese documentate, sostenute e rimaste a carico del contribuente e ricordato che con la circolare n. 24/E del 2020 è stato già chiarito che in applicazione dei principi

generali, ai fini dell'individuazione del periodo d'imposta in cui imputare le spese stesse. occorre fare riferimento per le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, e gli enti non commerciali, al criterio di cassa e, quindi, alla data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono. Inoltre, in applicazione del predetto criterio di cassa, in caso di sconto in fattura, si può fare riferimento - in luogo della data dell'effettivo pagamento - alla data di emissione della fattura da parte del fornitore.

Ciò implica che nel caso dell'opzione per lo sconto in fattura in luogo della fruizione diretta della detrazione è necessario, che le fatture siano emesse entro il termine di vigenza dell'agevolazione (cfr. anche circolare 30/E del 2020). I successivi adempimenti in ordine alla comunicazione dell'esercizio della predetta opzione nonché l'utilizzo del credito da parte del cessionario sono disciplinati dal citato provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, ai sensi del quale:

- l'esercizio dell'opzione, sia per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari, sia per quelli sulle parti comuni degli edifici, è comunicato all'Agenzia delle Entrate utilizzando il modello denominato "Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica", da inviare esclusivamente in via telematica all'Agenzia delle entrate entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione;

- per gli interventi finalizzati al risparmio energetico, la Comunicazione è inviata a decorrere dal quinto giorno lavorativo successivo al rilascio da parte dell'ENEA della ricevuta di avvenuta trasmissione dell'asseverazione ivi prevista;

- a seguito dell'invio della Comunicazione è rilasciata, entro 5 giorni, una ricevuta che ne attesta la presa in carico, ovvero lo scarto, con l'indicazione delle relative motivazioni. La ricevuta viene messa a disposizione del soggetto che ha

trasmesso la Comunicazione, nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate;

- i cessionari e i fornitori utilizzano i crediti d'imposta acquisiti esclusivamente in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo n. 241 del 1997, sulla base delle rate residue di detrazione non fruite dal beneficiario originario. Il credito d'imposta è fruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della Comunicazione e comunque non prima del 1° gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese.

Con riferimento all'ultimo quesito posto dall'Istante si fa presente che in base a quanto stabilito dal comma 13 dell'articolo 119 del decreto Rilancio, ai fini del *Superbonus* nonché dell'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura:

- per gli interventi finalizzati al risparmio energetico, i tecnici abilitati asseverano il rispetto dei requisiti previsti dal decreto ministeriale 6 agosto 2020 e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati, trasmettendo una copia della stessa, esclusivamente per via telematica, all'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA);

- per gli interventi antisismici, l'efficacia degli stessi al fine della riduzione del rischio sismico è asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli ordini o ai collegi professionali di appartenenza, in base alle disposizioni del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 28 febbraio 2017. I professionisti incaricati attestano altresì la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

In applicazione delle predette disposizioni, in particolare, per gli interventi di risparmio energetico ammessi al *Superbonus*, l'asseverazione deve essere

redatta secondo i modelli pubblicati con il decreto interministeriale 6 agosto 2020 e implementati nel Portale ENEA www.detrazionifiscali.enea.it.

Come rilevato dall'Istante, per alcuni interventi che accedono all'*ecobonus*, richiamati nell'allegato A del decreto interministeriale 6 agosto 2020, l'asseverazione può essere sostituita da un documento attestante il rispetto dei requisiti tecnici rilasciato dal fornitore (fabbricante o suo rappresentante autorizzato nell'Unione europea oppure importatore che immette o mette in servizio il prodotto sul mercato dell'Unione, ovvero fornitore di servizi).

Il punto 13.2 del suddetto Allegato A precisa, al riguardo, che: *«Per gli interventi di cui al presente allegato A, per i quali l'asseverazione può essere sostituita da una dichiarazione del fornitore o dell'installatore, l'ammontare massimo delle detrazioni fiscali o della spesa massima ammissibile è calcolato sulla base dei massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento di cui all'allegato I al presente decreto»*.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto e non implica un giudizio in merito alla conformità degli interventi edilizi alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute nel rispetto della norma agevolativa e fermo restando l'effettiva realizzazione degli interventi, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria

IL DIRETTORE CENTRALE

Firmato digitalmente