

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Cessione frazionata dei crediti fiscali

Il sottosegretario al Ministero dell'economia e delle finanze Federico Freni, il 14.12.2022, ha risposto alla Camera, in Commissione Finanze, all'interrogazione parlamentare n. 5-00129, presentata dall'on. Mauro Del Barba (A-IV-RE) con cui erano stati chiesti chiarimenti sulla cessione dei crediti fiscali edilizi ex art. 121, d.l. n. 34/2020 ed era stata suggerita la possibilità di consentire in via interpretativa, e nonostante il vigente divieto, il frazionamento degli anzidetti crediti in quanto utile per un'effettiva compensazione degli stessi. Il rappresentante del Governo - dopo aver ricordato che l'art. 28 del decreto "Sostegni-ter" ha integrato l'art. 121 anzidetto con la disposizione per cui i crediti derivanti dall'esercizio delle opzioni per lo sconto in fattura e la cessione del credito non possono formare oggetto di cessioni parziali successivamente alla "prima comunicazione dell'opzione all'Agenzia delle entrate" effettuata con le modalità previste dal provvedimento delle Entrate del 3.2.2022 - ha evidenziato come già l'Agenzia (prima con la faq del 19.5.2022 e poi con la circolare 27.5.2022, n. 19/E) ha chiarito la portata applicativa di tale norma, specificando quanto segue: "il divieto di cessione parziale si intende riferito all'importo delle singole rate annuali in cui è stato suddiviso il credito ceduto da ciascun soggetto titolare della detrazione; pertanto, le cessioni successive potranno avere ad oggetto (per l'intero importo) anche solo una o alcune delle rate di cui è composto il credito; le altre rate (sempre per l'intero importo) potranno essere cedute anche in momenti successivi, ovvero utilizzate in compensazione tramite Modello F24 (in tale ultima eventualità, anche in modo frazionato). Invece, le singole rate non potranno essere oggetto di cessione parziale o in più soluzioni". Al credito ceduto è, dunque, attribuito un codice identificativo univoco - distinto per rate annuali, in modo tale che il medesimo possa essere tracciato - da indicare nelle comunicazioni delle eventuali successive cessioni. Tali disposizioni si applicano alle comunicazioni della prima cessione o dello sconto in fattura inviate all'Agenzia a partire dall'1.5.2022.

Da tutto ciò deriva che: in caso di (prima) comunicazione dell'opzione per la cessione, il credito può essere ceduto parzialmente solo in tale sede, mentre non può essere ulteriormente frazionato nelle successive cessioni; in caso di (prima) comunicazione dell'opzione per lo sconto in fattura, il credito non può essere successivamente ceduto parzialmente. In merito, il rappresentante del Governo ha infine precisato che il divieto di cessione parziale non impedisce, dopo la prima comunicazione di esercizio dell'opzione, di cedere le singole rate annuali (alle quali è attribuito un codice identificativo univoco) di cui il credito si compone, ma solo di effettuare cessioni parziali dell'ammontare delle stesse rate annuali, inibendone quindi un loro ulteriore frazionamento. Tale divieto non opera, invece, per i crediti derivanti dalle comunicazioni delle opzioni inviate all'Agenzia fino al 30.4.2022, per i quali è già possibile la cessione frazionata.

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Superbonus: momento di emissione dell'Ape per un intervento condominiale

L'Agenzia delle entrate, con risposta n. 584 del 9.12.2022, ha trattato la questione del momento di emissione, rispetto alla presentazione della comunicazione formale di inizio lavori, dell'attestato di prestazione energetica (Ape) *ante* intervento in caso di interventi di efficientamento energetico su di un condominio dichiarato inagibile post Sisma 2012. La soluzione interpretativa dell'istante era che l'Ape in questione debba essere redatto prima che le opere cui si riferisce abbiano realmente inizio e non necessariamente prima della comunicazione di inizio lavori. Al riguardo, l'Agenzia ha richiamato, oltre alla disciplina dell'art. 119, d.l. n. 34/2012, la disposizione dell'art. 7, comma 3, del decreto interministeriale 6.8.2020 (cd. "decreto Requisiti") che stabilisce che "per gli interventi di cui all'art. 119, commi 1 e 2 del decreto Rilancio, è obbligatoria la produzione degli attestati di prestazione energetica nella situazione *ante* e *post* intervento di cui al punto 12 dell'Allegato A". Nel caso di interventi cd. "trainanti" e cd. "trainati" eseguiti in un edificio in condominio, le Entrate hanno poi sottolineato che i predetti Ape convenzionali *ante* e *post* intervento (elaborati secondo le indicazioni del punto 12 dell'Allegato A del citato) devono essere riferiti all'intero fabbricato prendendo in considerazione solo i servizi energetici presenti nella situazione *ante* intervento e considerando nella situazione *post* intervento tutti gli interventi "trainanti" e "trainati" eseguiti congiuntamente (come anche chiarito dall'Agenzia nella circolare 22.12.2020, n. 30/E, risposta 5.2.5, e nella circolare 25.6.2021, n. 7/E). Tanto premesso, l'Agenzia ha concluso di non poter dare una risposta al quesito in quanto la stessa implica valutazioni di natura tecnica che esulano dalle proprie competenze essendo riferite all'applicazione del d.lgs. n. 192/2005 (che disciplina l'Ape) nonché del predetto "decreto Requisiti".

Installazione di una colonnina di ricarica in un posto auto condominiale delimitato da una barriera amovibile

L'Agenzia delle entrate, con risposta n. 582 del 9.12.2022, si è pronunciata in modo favorevole sulla possibilità di avvalersi del superbonus per le spese relative ad un intervento cd. "trainato" di installazione di una colonnina di ricarica in un posto auto condominiale delimitato da una barriera amovibile. L'Agenzia ha evidenziato che il comma 2 dell'art.16-ter, d.l. n. 63/2013 prevede che, ai fini della fruizione delle relative detrazioni fiscali, le infrastrutture di ricarica "devono essere dotate di uno o più punti di ricarica di potenza standard non accessibili al pubblico ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettere d) e h), del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257. E la lettera h) richiamata stabilisce che per punto di ricarica non accessibile al pubblico si intende: "1) un punto di ricarica installato in un edificio residenziale privato o in una pertinenza di un edificio residenziale privato, riservato esclusivamente ai residenti; 2) un punto di ricarica destinato esclusivamente alla ricarica di veicoli in servizio all'interno di una stessa entità, installato all'interno di una recinzione dipendente da tale entità; 3) un punto di ricarica installato in un'officina di manutenzione o di riparazione, non accessibile al pubblico".

Nel caso di specie, quindi, l'Agenzia ha ritenuto che l'infrastruttura di ricarica installata nel posto auto dell'istante, situato al piano terra dell'edificio condominiale, soddisfa la condizione di "punto di ricarica non accessibile al pubblico", essendo "installato in un edificio residenziale privato o in una pertinenza di un edificio residenziale privato, riservato esclusivamente ai residenti".

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Ascensore esterno all'edificio condominiale

L'Agenzia delle entrate, con risposta n. 580 dell'1.12.2022, ha chiarito che si può usufruire del superbonus, come intervento "trainato", anche nel caso in cui, rispettati tutti i requisiti previsti dalla norma agevolativa di riferimento, l'installazione di un ascensore venga effettuata all'esterno dell'edificio oggetto dell'intervento "trainante" e l'impianto sia quindi adiacente allo stesso. Infatti, in linea di principio – ha sottolineato l'Agenzia – ai fini della fruizione dell'agevolazione non rileva la circostanza che l'impianto esterno all'edificio oggetto dell'intervento "trainante" sia collocato in un'area pertinenziale del predetto edificio atteso che, ai fini dell'agevolazione in esame, è necessario, in particolare, che siano rispettate le caratteristiche tecniche previste dal decreto ministeriale n. 236 del 1989 e, dunque, che l'intervento possa essere qualificato di abbattimento delle barriere architettoniche. Il quesito era stato posto dall'amministratore di un condominio nel quale, oltre a un intervento di riqualificazione energetica sulle parti comuni del condominio, rientrante tra quelli ammessi al superbonus come intervento "trainante", si voleva installare, come intervento "trainato", un nuovo ascensore a servizio del condominio, con l'impianto e le relative apparecchiature realizzate però all'esterno dell'edificio, in un'apposita realizzanda struttura.

Nuovi codici tributo superbonus

Con la risoluzione n. 71 del 7.12.2022, l'Agenzia delle entrate ha istituito i codici tributo per l'utilizzo in compensazione, tramite Modello F24, dei crediti relativi al superbonus ceduto o fruito come sconto ai sensi dell'art. 121, d.l. n. 34/2020 da utilizzare per le comunicazioni delle relative opzioni inviate all'Agenzia delle entrate dall'1.11.2022.

Tali nuovi codici si sono resi necessari per distinguere i crediti derivanti dalle comunicazioni di cessione o di sconto in fattura inviate all'Agenzia delle entrate entro il 31.10.2022 – che in virtù dell'art. 9, comma 4, d.l. n. 176/2022 (in corso di conversione in legge) possono essere fruiti in 10 rate annuali, previo invio di una comunicazione all'Agenzia delle entrate da parte del fornitore o del cessionario (cfr. *Focus Confedilizia* n. 44 del 2.12.2022) – e i crediti derivanti dalle suddette opzioni comunicate all'Agenzia delle entrate successivamente a tale data, ossia dall'1.11.2022.

CHI SIAMO

Confedilizia – Confederazione italiana proprietà edilizia – è un'Associazione di secondo grado costituita da tutte le Associazioni territoriali dei proprietari di casa, i cui primi nuclei associativi sono sorti nel 1883.

Da oltre 130 anni Confedilizia è il punto di riferimento per tutti i proprietari di immobili. Rappresentiamo milioni di cittadini italiani: coloro che possiedono la casa in cui abitano, anche in condominio, così come i piccoli proprietari e locatori, sino ai grandi investitori immobiliari.

Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali di Confedilizia, i cui recapiti sono reperibili consultando il sito www.confedilizia.it oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.