

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

**Opzioni ed esonero
da visto di conformità
e da attestazione
di congruità**

La circolare dell'Agenzia delle entrate n. 19/E del 27.5.2022 si occupa, tra l'altro, dell'esonero dal visto di conformità e dall'attestazione di congruità della spesa, ai sensi dell'art. 121, comma 1-ter, del d.l. n. 34/2020, in taluni casi di opzione per la cessione del credito o dello sconto in fattura.

Prevede, infatti, la norma che il visto di conformità e l'attestazione di congruità non si applichino alle opere già classificate come attività di edilizia libera (ai sensi dell'art. 6 del d.p.r. 6.6.2001, n. 380, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 2.3.2018 o della normativa regionale) e agli interventi di importo complessivo non superiore a 10.000 euro, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio, fatta eccezione per gli interventi rientranti nel "bonus facciate".

La prima precisazione che fornisce la citata circolare, al paragrafo 2.2.3., è che l'esonero non si applica agli interventi superbonus, posto che il visto, l'asseverazione e l'attestazione sono elementi necessari, ai sensi dell'art. 119, sia per la fruizione diretta in dichiarazione che per l'esercizio delle opzioni di sconto e di cessione. In secondo luogo viene precisato che l'esclusione per gli interventi di edilizia libera opera indipendentemente dall'importo della spesa - che quindi può superare l'importo di 10.000 euro - a differenza degli altri interventi, per i quali l'esclusione opera per importi non superiori a 10.000 euro complessivi. Tra gli altri chiarimenti, si segnala inoltre quello per cui il limite di euro 10.000 deve essere calcolato considerando l'intervento nel suo complesso, anche nel caso di edifici condominiali, o di presenza di più proprietari, o di intervento realizzato in più periodi di imposta. La circolare, infine, ricorda che l'esclusione non si applica, ad esempio, agli interventi finalizzati alla riqualificazione energetica - disciplinati dal d.m. "requisiti" del 6.8.2020 - per i quali l'attestazione della congruità è espressamente prevista da altra norma.

Divieto di cessione parziale

Con la risposta a interpello 19.5.2022 n. 279, l'Agenzia delle entrate ha chiarito, tra l'altro, che, qualora siano effettuati più interventi agevolabili con superbonus ex art. 119 del d.l. n. 34/2020, il credito cedibile ex art. 121 del d.l. n. 34/2020 va calcolato sul totale delle spese sostenute nell'anno per ciascuno degli interventi. Inoltre, con la FAQ pubblicata sul proprio sito Internet il 19.5.2022, l'Agenzia delle entrate ha precisato che il divieto di cessione parziale dei crediti ex art. 121, comma 1-*quater*, d.l. n. 34/2020 deve intendersi riferito all'importo delle singole rate annuali in cui viene suddiviso, in fase di caricamento sulla piattaforma, il credito derivante dalla prima cessione del beneficiario della detrazione o dallo sconto in fattura ex art. 121 del d.l. n. 34/2020. Le cessioni successive potranno pertanto avere ad oggetto (per l'intero importo) anche solo una o alcune delle rate di cui è composto il credito (a ciascuna delle quali è attribuito un proprio codice identificativo da indicare nelle cessioni).

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Chiarimenti sull'obbligo di indicazione del CCNL edili nei vari bonus edilizi

Sempre con la circolare n. 19/E del 27.5.2022, l'Agenzia delle entrate, al paragrafo 8, ha fornito i primi chiarimenti in merito all'obbligo di indicare nell'atto di affidamento dei lavori edili, i contratti collettivi applicati dall'impresa esercente i lavori. Le Entrate hanno prima ricordato che l'ultima modifica normativa (apportata dall'art. 23-bis del decreto Ucraina-bis) ha ampliato la portata originaria della norma, in quanto la previsione attuale si riferisce alle opere intese in senso ampio, e non solo ai lavori edili, il cui importo risulti complessivamente superiore a 70.000 euro, fermo restando che l'obbligo di applicazione dei contratti collettivi di settore è riferito ai soli lavori edili. L'Agenzia ha, poi, evidenziato quali sono i contratti collettivi nazionali del settore edile che posseggono i requisiti previsti dalla norma: "allo stato" sono quelli identificati con i seguenti codici assegnati dal Consiglio nazionale dell'economia e del lavoro (Cnel): F012 (che ha assorbito i precedenti contratti F011 e F016); F015; F018 (che ha assorbito il precedente contratto F017).

Il committente ha l'onere di richiedere l'inserimento dell'indicazione dei contratti collettivi ovvero verificarne l'inserimento, in quanto l'omessa indicazione nell'atto di affidamento determina il mancato riconoscimento dei benefici fiscali normativamente previsti. Tale obbligo - continuano le Entrate, chiarendo un'importante questione che era rimasta finora insoluta - deve essere rispettato anche nel caso in cui il contratto di affidamento dei lavori sia stipulato per il tramite di un "general contractor" o qualora i lavori edili siano oggetto di subappalto. In tali casi, nel contratto di affidamento stipulato con un "general contractor", o con soggetti che si riservano di affidare i lavori in appalto, devono essere indicati 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. Le Entrate hanno precisato inoltre "che i commissionari dei lavori edili interessati dalla disciplina sono unicamente quelli che, in relazione all'esecuzione degli interventi agevolati, si sono avvalsi di lavoratori dipendenti. La norma, infatti, riferendosi a «datori di lavoro», esclude dall'applicazione della disciplina gli interventi eseguiti, senza l'impiego di dipendenti, da imprenditori individuali, anche avvalendosi di collaboratori familiari, ovvero da soci di società di persone o di capitali che prestano la propria opera lavorativa nell'attività non in qualità di lavoratori dipendenti". L'Agenzia ha, poi, chiarito che la mancata indicazione del contratto collettivo nelle fatture emesse in relazione all'esecuzione dei lavori - comunque obbligatoria - non comporta tuttavia il mancato riconoscimento dei benefici fiscali, purché tale indicazione sia presente nell'atto di affidamento.

Le disposizioni in commento - hanno continuato le Entrate con un'interpretazione di più ampia portata rispetto a quella di alcuni interpreti - si applicano ai contribuenti che fruiscono direttamente in dichiarazione dei redditi o che optano per le alternative alla fruizione diretta delle seguenti agevolazioni: superbonus (art. 119, d.l. n. 34/2020); recupero del patrimonio edilizio (art. 16-bis, comma 1, lettere a), b) e d), Tuir); efficienza energetica (art. 14, d.l. n. 63/2013; adozione di misure antisismiche (art. 16, commi da 1-bis a 1-septies, d.l. n. 63/2013;

CONTINUA

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Superbonus e conduttore di un immobile locato da una società

recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna (art. 1, commi 219 e 220, legge di bilancio 2020); installazione di impianti fotovoltaici (art. 16-bis, comma 1, lettera h), Tuir), ivi compresi gli interventi di cui all'art. 119, commi 5 e 6, d.l. n. 34/2020; installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici (art. 16-ter, d.l. n. 63/2013); detrazione per le spese sostenute per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche (art. 119-ter, d.l. n. 34/2020); credito d'imposta per l'adeguamento degli ambienti di lavoro (art. 120, d.l. n. 34/2020); bonus mobili (art. 16, comma 2, d.l. n. 63/2013) con riferimento ai presupposti interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis, Tuir; bonus verde (art. 1, comma 12, l. n. 205/2017).

Con la risposta ad interpello n. 288, pubblicata il 23.5.2022, l'Agenzia delle entrate ha nuovamente trattato il tema relativo all'accesso al superbonus 110% per il conduttore di un immobile residenziale di proprietà di una società.

L'Agenzia ha chiarito che la fruizione del superbonus ex art. 119 del d.l. n. 34/2020, prescinde dal rapporto giuridico (proprietà o detenzione) che lega l'utilizzatore all'immobile. Ne consegue che al conduttore (sempre che lo stesso possa qualificarsi come persona fisica al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti o professioni) non risulta impedita la possibilità di accedere all'agevolazione in relazione alle spese sostenute per interventi realizzati - in qualità di locatario e con il consenso del proprietario - su immobili residenziali di proprietà di una società. A tal fine, l'unità dovrà essere detenuta in base ad un contratto di locazione regolarmente registrato al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese. Nonostante questa apertura, nella medesima risposta l'Agenzia ha, tuttavia, evidenziato una serie di ipotesi in cui risulta in ogni caso precluso l'accesso al superbonus anche in capo al conduttore.

Nello specifico viene espressamente negato l'accesso al beneficio nell'ipotesi in cui gli interventi vengano posti in essere su immobili che non rientrano nell'ambito applicativo dell'agevolazione, quali ad esempio le unità di categoria catastale A/1, A/8 e A/9.

Ad avviso dell'Agenzia delle entrate la medesima preclusione opera nel caso in cui l'immobile oggetto di interventi faccia parte di un edificio composto da più unità immobiliari interamente di proprietà o in comproprietà di soggetti diversi da quelli elencati nel comma 9 dell'art. 119 citato. Di conseguenza, il conduttore dell'unità immobiliare (di proprietà di una società) ha diritto alla detrazione qualora l'unità oggetto di interventi faccia parte di un edificio in condominio mentre non può accedere all'agevolazione nelle ipotesi in cui l'unità immobiliare non sia "funzionalmente indipendente" e faccia parte di un edificio interamente posseduto dalla società.

Nella risposta in commento, l'Agenzia ha in ultimo precisato come, in ogni caso, il superbonus non spetti ai soci di una società che svolge attività commerciale, nell'ipotesi in cui questi ultimi sostengano spese per interventi effettuati su immobili residenziali - detenuti in base ad un contratto di locazione o comodato e di proprietà della società - che costituiscono beni relativi all'impresa.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Bonus eliminazione barriere al 75%

Con tre diverse risposte ad interpello del 30.5.2022, l'Agenzia delle entrate ha fornito i primi chiarimenti riguardanti la nuova detrazione Irpef/Ires del 75% prevista dall'art. 119-ter del d.l. n. 34/2020, per gli interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Le Entrate, con le risposte ad interpello nn. 291, 292 e 293, hanno precisato che tale detrazione, che si ripartisce in cinque quote annuali di pari importo, si incrementa alla detrazione Irpef del 50% prevista dall'art. 16-bis, comma 1, lett. e) del Tuir, che deve essere ripartita in dieci quote annuali. Da ciò consegue che quando le spese sono sostenute al di fuori dell'esercizio di impresa, trovando in questo caso applicazione il principio di cassa, è possibile beneficiare della detrazione Irpef del 50% con riguardo alle spese sostenute nel 2021 e della detrazione Irpef del 75% per le spese sostenute nel 2022 anche se riguardano il medesimo intervento e indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono.

Fermo restando che con riguardo alle medesime spese è possibile beneficiare di una sola detrazione fiscale, il bonus eliminazione barriere 75%, inoltre, si va ad aggiungere al superbonus 110% e, a differenza di quest'ultima agevolazione, non è subordinato all'esecuzione di altri interventi. L'Agenzia delle entrate, infine, anche per il bonus eliminazione barriere al 75%, ha confermato che si possa applicare la regola (valida per il superbonus) per la quale, quando gli interventi hanno per oggetto parti comuni di edifici, la determinazione dei tetti massimi di spesa segue la logica "per scaglioni". Ad esempio, per un edificio composto da 15 unità immobiliari, il bonus compete entro un importo massimo di spesa pari a 530.000 euro (40.000 x 8 + 30.000 x 7).



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**.