



# SUPERBONUS - NUOVI CHIARIMENTI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE E DAL MISE

*Posted on 30 Ottobre 2020*



---

Category: [Sportello Ecosismabonus](#)

Tag: [superbonus](#)

In tema di *Superbonus* al 110% sono stati forniti nel corso dello speciale Telefisco che si è tenuto il 27 ottobre scorso, con la partecipazione di esponenti dell'Agenzia delle Entrate e del MISE, nuovi chiarimenti che di seguito riportiamo.

Di seguito si riportano alcune delle **risposte più significative rese dall'Agenzia delle Entrate**:

**ASSEVERAZIONI** : il rilascio delle asseverazioni richieste dalla legge ai fini del *Superbonus* e dell'opzione per la cessione e lo sconto in fattura **da parte di un soggetto non abilitato non consente di accedere alla predetta agevolazione**;

**COMPENSO DELL'AMMINISTRATORE** : il compenso dell'amministratore non rientra nelle spese detraibili, né può essere oggetto dello "sconto in fattura", o della "cessione del credito" perché l'amministratore svolge le proprie funzioni in conformità al mandato conferitogli dal condominio;

**CESSIONE DEL CREDITO** : in tema di cessione del credito derivante da *Superbonus*, la definizione di «altri soggetti» cessionari si estende a qualunque altro soggetto, senza distinzioni o requisiti. Non è pertanto necessario verificare il collegamento con il rapporto che ha dato origine alla detrazione come invece previsto dalle CM n.11/E/2018 e n.17/E/2018, ai fini dei *bonus* spettanti nella misura ordinaria; **Ammessi cessione del credito d'imposta e sconto anche per la detrazione del 50% riconosciuta all'acquirente di unità immobiliari site in fabbricati oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione 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 dell'immobile;

**PERTINENZE NON RISCALDATE** : nel caso di intervento sull'impianto termico centralizzato, ai fini della determinazione della spesa massima ammissibile, rilevano anche le pertinenze non servite dall'impianto termico. In linea generale in continuità con la prassi in materia di *Ecobonus* e *Sismabonus*, rilevano, nel calcolo della spesa massima consentita, anche le pertinenze;

**ACCORPAMENTO DI PIU' UNITA' IMMOBILIARI** : confermato che se gli interventi comportano l'accorpamento di più unità abitative, o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, il limite di spesa va calcolato sulle unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori;

**DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE** : in caso di interventi di demolizione e ricostruzione agevolabili con *Ecobonus* o con *Sismabonus*, per il calcolo del limite di spesa ammissibile si considera il numero delle unità immobiliari esistenti prima dell'inizio dei lavori. Su questo, punto il MISE dà una risposta di segno contrario che genera forti perplessità, poiché contrastante con l'orientamento consolidato dell'Agenzia delle Entrate sul tema (vedi di seguito);

**COSTITUZIONE DEL CONDOMINIO** : ammessa la possibilità, per il proprietario di un edificio composto da più unità distintamente accatastate, di donare al figlio una delle unità abitative prima dell'inizio dei lavori, al fine di costituire un condominio e accedere al *Superbonus*;

**LIMITI DI SPESA** : in caso di esecuzione, sullo **stesso edificio**, di **interventi "trainanti"** sia da **Eco** e che da **Sismabonus**, nonché di **ulteriori lavori "trainati"** il **limite massimo di spesa** ammesso al **Superbonus** è **pari** alla **somma degli importi previsti per ciascuno di tali interventi**. Le spese relative a ciascun intervento devono essere contabilizzate separatamente, dato che non è possibile fruire, per le stesse spese, di più agevolazioni; per calcolare il **limite massimo di spesa** per gli interventi agevolati con l'**Ecobonus** al 110%, che prevedono solo il **limite massimo di detrazione occorre dividere la detrazione massima** ammissibile prevista **per 1,1** (Es. per l'acquisto e la posa in opera di finestre o di schermature solari è previsto il limite massimo di detrazione pari a 60.000 euro, ma il limite massimo di spesa ammissibile è 54.545 euro); in caso di intervento ammesso al **Sismabonus 110%**, rientrano all'agevolazione **anche le spese di manutenzione ordinaria o straordinaria** (es. il rifacimento delle pareti esterne e interne, dei pavimenti, dei soffitti, dell'impianto idraulico ed elettrico necessarie per completare l'intervento nel suo complesso), che concorrono al **limite massimo di spesa** ammesso al **Superbonus**, pari a **96.000 euro per unità immobiliare**;

**TITOLARI DI REDDITO DI IMPRESA** : i **soggetti titolari di reddito d'impresa** possono **usufruire** del **Superbonus** per le spese sostenute relative ad **interventi sulle parti comuni** degli edifici in condominio. Diversamente, il **beneficio è escluso per i lavori sulle singole unità immobiliari**;

**IMMOBILI DI LUSSO** : i **possessori** o detentori delle **unità immobiliari di lusso** possono **fruire** della detrazione per le **spese per interventi realizzati sulle parti comuni**, ma non **possono** per **interventi "trainati"** realizzati sulle proprie unità;

**STUFE A LEGNA/PELLET** : le **stufe a legna o a pellet**, nonché i **caminetti e termocamini**, purché **fissi**, sono considerati "**impianto di riscaldamento**" e **consentono**, nel caso di interventi di **sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale**, di accedere all'**Ecobonus 110%**, sempre che vi sia il conseguimento di un risparmio energetico e che vi sia un salto di due classi energetiche;

**ACCESSO AUTONOMO** : per "**accesso autonomo dall'esterno**" si intende un **accesso indipendente, non comune** ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di **proprietà non esclusiva** (ad esempio, **accesso su un'area comune usata anche per i posti auto**);

**INTERVENTI ACCESSORI** : nei **limiti di spesa** previsti dalla norma per ciascun intervento, il **Superbonus** spetta anche per i **costi strettamente collegati** alla realizzazione e al completamento dell'intervento agevolato, ma l'**individuazione delle spese connesse** deve essere **effettuata** da un **tecnico abilitato**;

**IMMOBILI NON RESIDENZIALI** : i **Superbonus non spettano** per interventi realizzati su **immobili non residenziali**, anche se posseduti da persone fisiche che non svolgono attività d'impresa.

Di seguito le **risposte del MISE**:

**MIGLIORAMENTO ENERGETICO DI DUE CLASSI** : il **duplice salto di classe energetica** richiesto per

**accedere al *Super Ecobonus* non riguarda la singola unità**, ma l'intero edificio in caso di condominio, o di edificio unifamiliare. Il salto di classe riguarda la singola unità solo in caso di interventi eseguiti su un edificio plurifamiliare;

**ASSEVERAZIONI E DIREZIONE LAVORI** : non è richiesta la terzietà tra chi progetta o fa direzione lavori e chi assevera;

**REQUISITI TECNICI PER IL BONUS FACCIATE** : gli interventi agevolati con il *Bonus Facciate* influenti dal punto di vista termico o che interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, devono rispettare i requisiti tecnici di trasmittanza previsti dal DM "requisiti tecnici". Non è necessaria l'asseverazione della congruità dei prezzi;

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA** : l'*Ape* ante intervento deve riferirsi alla situazione esistente alla data di inizio dei lavori. Qualora si voglia accedere alla **cessione del credito o sconto** in fattura **per Stati di avanzamento lavori**, l'*Ape* ante intervento dovrà essere **allegato all'atto della presentazione dell'istanza ad Enea**;

**INTERVENTI AGEVOLATI CON ECOBONUS AL 110%** : tutti gli interventi agevolati con *Ecobonus* ai sensi dell'art.14 del DL 63/2013 (convertito nella legge 90/2013) **possono essere trainati**. Sono **esclusi** gli interventi di **riqualificazione energetica globale** e gli "interventi di riqualificazione energetica di **parti comuni** condominiali, **per più del 25% della superficie disperdente lorda**" compresi tra gli interventi sull'involucro. Sono esclusi altresì gli interventi di "**Eco e Sismabonus combinati**" riguardanti le parti comuni condominiali.

In tema di **demolizione e ricostruzione**, il MISE ritiene, in contrasto con l'Agenzia delle Entrate, che tali interventi siano ammissibili solo per l'*Ecobonus* e per il "*Sismabonus acquisti*" potenziati al 110% (e non anche per il "*Sismabonus lavori*" al 110%) ed inoltre che, in caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento (a prescindere dalla nuova definizione di "*ristrutturazione edilizia*", di cui all'art.3, co.1, lett.d, del DPR 380/2001, fornita dal recente DL semplificazioni-DL 76/2020 convertito nella legge 120/2020), i costi relativi all'ampliamento debbano essere scorporati dai limiti di spesa massimi agevolabili. Tale posizione, così come evidenziato anche durante l'incontro, richiede un ulteriore approfondimento e coordinamento con il differente orientamento espresso sul tema dall'Agenzia delle Entrate.

Inoltre, a chiarimento di una questione da più parti evidenziata, il MISE ha precisato (differentemente da quanto espresso da una Direzione Regionale delle Entrate) **che gli impianti fognari non rientrano tra quelli** (acqua, riscaldamento, energia elettrica, gas) **che determinano l'indipendenza funzionale** dell'edificio unifamiliare o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente sita in edifici plurifamiliari. Pertanto, tali impianti non rilevano ai fini della verifica dell'indipendenza funzionale delle unità immobiliari, potendo così essere anche comuni a più unità.

