

Consiglio Nazionale del Notariato

Studio n.27-2021/T

I SUPERBONUS DEL 110 PER CENTO (DL. 34/2020 CONVERTITO IN LEGGE 77/2020 E SUCCESSIVE INTEGRAZIONI)

di Roberto Martino

(Approvato dalla Commissione Studi Tributarî il 5 febbraio 2021)

Il cosiddetto “decreto rilancio”, nel tentativo di sostenere il settore edilizio e di invogliare i contribuenti ad effettuare lavori di una certa importanza sui propri immobili, ha aumentato al 110% l’aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022 (termine, quest’ultimo, fissato dalla legge di bilancio n. 178 del 30 dicembre 2020) per determinati interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico. A questi interventi possono aggiungersi altri interventi minori purché eseguiti contestualmente ai primi che, a determinate condizioni, godranno anch’essi della detrazione maggiorata.

Questa misura di particolare favore è comunemente denominata “*superbonus*”.

Il *superbonus* è disciplinato dagli articoli 119 e 121 del DL 34/2020 convertito, con modificazioni, in Legge 77/2020 (modificata e integrata dalla legge di bilancio n. 178 del 30 dicembre 2020) e ha trovato i primi approfondimenti, da parte del fisco, nella guida “*Superbonus 110%*” pubblicata dall’Agenzia delle Entrate nel mese di luglio 2020 e nelle circolari della stessa Agenzia n. 24/E dell’8 agosto 2020 e n. 30/E del 22 dicembre 2020. A questi documenti si aggiungono:

- il provvedimento n. 283847/2020 del Direttore dell’Agenzia delle Entrate
- il provvedimento n. 326047 del 12 ottobre 2020 del Direttore dell’Agenzia delle Entrate
- il decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 6 agosto 2020 (che attiene ai requisiti tecnici)
- il decreto del Ministero dello sviluppo economico del 6 agosto 2020 (che attiene ai requisiti per le asseverazioni);
- il “decreto agosto” (DL 104/2020 convertito in legge 126/2020)
- la legge di bilancio 2021 (legge 178/2020).

Si segnala inoltre che sul sito dell’Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it) è stata creata una apposita area tematica dedicata al *superbonus* nella quale sono pubblicati tutti i documenti di prassi (circolari, risoluzioni, risposte a interpello, FAQ).

Il *superbonus* si aggiunge agli interventi “a regime” che disciplinano la materia delle detrazioni ed ha una efficacia limitata nel tempo, riferendosi ai lavori realizzati dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022 (e, per alcune situazioni, al 31 dicembre 2022).

Le principali novità riguardano:

- l’aumento dell’aliquota di detrazione al 110%

- i tempi della detrazione che vengono ridotti a cinque anni (salvo per la parte di spesa sostenuta nel 2022 che, in forza della legge di bilancio 178/2020, viene ripartita in quattro quote annuali)
- la possibilità per il contribuente di optare, in luogo della detrazione, per
 - a) uno sconto, da parte dei fornitori dei beni e servizi (c.d. sconto in fattura)
 - b) la cessione del credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante.

Gli interventi trainanti e gli interventi trainati ed i miglioramenti che gli interventi devono determinare

La norma (articolo 119) disciplina l'accesso al *superbonus* distinguendo gli interventi cosiddetti **trainanti**, che godono autonomamente della detrazione maggiorata, dagli interventi cosiddetti **trainati**, che godono della detrazione maggiorata solo se eseguiti contestualmente ad uno o più interventi trainanti.

Gli interventi di efficientamento energetico contemplati dalla norma (sia quelli trainanti che quelli trainati) per poter essere ammessi alla detrazione maggiorata, devono determinare il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi ovvero, laddove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

Gli interventi (trainanti) ammessi al beneficio

Gli interventi principali (cd. trainanti) contemplati dalla norma sono:

- 1) **alcuni degli interventi** tra quelli disciplinati dall'articolo 14 del DL 63/2013 convertito in Legge 90/2013 (cd. *ecobonus*), e precisamente
 - a) interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali (coperture e pavimenti) e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno; i materiali utilizzati devono rispettare i criteri ambientali minimi di cui al Decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare dell'11 ottobre 2017; **per tali interventi il *superbonus* è calcolato su un ammontare di spesa non superiore a:**
 - **50.000 euro per gli interventi su edifici unifamiliari o per le unità funzionalmente indipendenti site all'interno di edifici plurifamiliari**
 - **40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio se lo stesso è composto da un numero di unità compreso tra due e otto;**
 - **30.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio se lo stesso è composto da più di otto unità.**

Sui limiti appena indicati, la circolare 24/E dell'8 agosto 2020 ha chiarito che nel caso in cui l'edificio sia ad esempio composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione sarà pari a 530.000 euro, calcolato moltiplicando 40.000 euro per 8 unità immobiliari (320.000 euro) e 30.000 euro per le rimanenti 7 unità immobiliari (210.000);

- b) interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria (interventi che dovranno rispettare le caratteristiche

tecniche indicate dalla norma); **per tali interventi il *superbonus* è calcolato su un ammontare di spesa non superiore a 20.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici costituiti da 2 a 8 unità e non superiore a 15.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di 8 unità;**

- c) interventi sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti¹ e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno² per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria (interventi che dovranno rispettare le caratteristiche tecniche indicate dalla norma); **per tali interventi il *superbonus* è calcolato su un ammontare di spesa non superiore a 30.000 euro;**
- 2) gli interventi antisismici di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del DL 63/2013 (*sismabonus*).

Per questi interventi, al fine di accedere al *superbonus*, è sufficiente che i medesimi rientrino nel perimetro applicativo della norma a regime.

La detrazione maggiorata spetta anche per l'acquisto di case antisismiche, e cioè di unità immobiliari facenti parte di edifici ubicati in zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 oggetto di interventi antisismici effettuati mediante demolizione e ricostruzione dell'immobile da parte di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare che provvedano alla relativa vendita entro 18 mesi dal termine dei lavori.

Sulla possibile interferenza tra la detrazione che spetta alle imprese di costruzione e di ristrutturazione che effettuano interventi antisismici mediante demolizione e ricostruzione ed il successivo acquisto da parte del privato nei 18 mesi dalla fine lavori si rinvia ad un successivo paragrafo.

Gli interventi trainati ammessi al beneficio

L'articolo 119 prevede che determinati interventi, effettuati congiuntamente agli interventi trainanti di cui sopra, siano ammessi al beneficio del *superbonus*.

E' opportuno sottolineare che ogni intervento trainante ha il proprio intervento trainato, nel senso che gli interventi di efficientamento energetico trainanti potranno determinare la detrazione maggiorata di altri interventi, minori, di efficientamento energetico, e quelli antisismici potranno "trascinare" interventi minori della stessa specie. Non sarà pertanto possibile, ad esempio, a fronte della sostituzione della caldaia centralizzata che determini il miglioramento di due classi energetiche dell'edificio, ottenere il *superbonus* su un intervento di monitoraggio strutturale ai fini antisismici (che invece lo otterrebbe se "trainato" da un intervento antisismico avente determinate caratteristiche).

¹ La legge di bilancio 2021 ha stabilito, con un intervento al comma 1-bis dell'articolo 119 del DL 34/2020, che "un'unità immobiliare può ritenersi "funzionalmente indipendente" qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale

² Il "decreto agosto" ha introdotto all'articolo 119 del DL 34/2020 il comma 1-bis (poi implementato con la legge di bilancio 2021, come indicato nella nota che precede) con il quale è stato specificato che 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

Sono pertanto ammessi al beneficio del *superbonus*, quando vengano eseguiti congiuntamente agli interventi di efficientamento energetico di cui sopra, i seguenti interventi:

- 1) gli **altri** interventi di efficientamento energetico previsti dall'articolo 14 del DL 63/2013 (e cioè quelli diversi dagli interventi di efficientamento che autonomamente danno accesso al beneficio) nei limiti di spesa previsti per ciascun intervento dalla legislazione "a regime"
- 2) l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici di cui all'articolo 16-ter del DL 63/2013;
- 3) l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica sugli edifici indicati all'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d) del DPR 412/1993 (si segnala che questi interventi possono essere "trainati" da tutti gli interventi "trainanti" contemplati)
- 4) l'installazione (in questo caso contestuale o successiva) di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati
- 5) agli interventi di cui sopra la legge di bilancio 2021 ha aggiunto gli interventi previsti dall'articolo 16-bis comma 1 lettera e) del TUIR (interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche).

Sono altresì ammessi al beneficio della detrazione maggiorata, quando vengano eseguiti congiuntamente ad interventi antisismici di cui agli articoli da 1-bis a 1 septies dell'articolo 16 del DL 63/2013, gli interventi per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici.

Gli interventi "trainati" in realtà continuano a trovare una loro disciplina autonoma nella normativa del 2013 sopra richiamata che tuttavia prevede una diversa (minore) percentuale di detrazione e la detraibilità in 10 anni. Qualora tali interventi vengano invece effettuati coevamente a quelli che danno diritto al *superbonus*, godono, come si è visto, della detrazione maggiorata.

Uno degli interventi "trainati" che verrà maggiormente utilizzato è sicuramente quello della sostituzione delle finestre con relativi infissi. Di particolare rilievo è la considerazione che tale tipo di interventi gode della detrazione maggiorata sia nel caso in cui gli interventi trainanti vengano eseguiti sull'unità immobiliare unifamiliare o bifamiliare con accesso autonomo sia nel caso in cui tali interventi vengano effettuati da parte del condominio sulle parti comuni.

Riguardo alla necessità, indicata dalla norma³, che gli interventi "trainati" siano eseguiti congiuntamente a quelli "trainanti", l'Agenzia delle Entrate⁴ prevede che le date delle spese sostenute per gli interventi trainati debbano essere ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti.

Riguardo a tale ultimo aspetto qualche Autore⁵ ritiene che poiché l'Agenzia delle Entrate non ha fornito alcuna indicazione, oltre quella sopra riportata, in ordine al momento in cui si debbano eseguire tali lavori, deve ritenersi che gli interventi "trainati" possano essere eseguiti anche prima di quelli "trainanti" a condizione che l'inizio dei primi sia successivo all'apertura del "cantiere" dell'intervento "trainante". In sostanza se, ad esempio, devono essere effettuati lavori di isolamento termico che danno diritto al *superbonus* e si prevede la sostituzione di infissi e finestre, è possibile, una volta dato l'inizio lavori, procedere prima con la sostituzione di questi ultimi e successivamente intervenire sul "cappotto termico".

³ Articolo 119 comma 2 del DL 34/2020 convertito in Legge 77/2020

⁴ Circolare 24/E dell'8 agosto 2020

⁵ Nicola Forte "Guida al superbonus 110% - requisiti, limiti e procedure" Maggioli Editore

Il *superbonus* spetta altresì per gli interventi (trainati) di installazione di impianti fotovoltaici connessi alla rete elettrica su determinati edifici⁶ fino ad un ammontare complessivo delle spese non superiore a 48.000 euro per singola unità immobiliare e comunque nel limite di spesa di 2.400 euro per ogni KW di potenza nominale dell'impianto fotovoltaico nonché per l'installazione di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati, nel limite di spesa di 1.000 euro per ogni kwh.

I soggetti che possono beneficiare del *superbonus*

L'accesso alla detrazione maggiorata (riferibile sia agli interventi trainanti che a quelli trainati) spetta:

- ai condomìni
- alle persone fisiche, residenti o non residenti nel territorio dello Stato, che agiscano al di fuori dell'attività di impresa, arti e professioni
- agli Istituti autonomi case popolari (IACP) e agli altri soggetti che rispondono ai requisiti della legislazione europea di "*in house providing*". In particolare il beneficio spetta per gli interventi su immobili di proprietà di tali enti o gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica
- alle cooperative di abitazione a proprietà indivisa
- alle ONLUS, alle organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui alla legge 266/1991, alle associazioni di promozione sociale iscritte nei registri nazionali, regionali e delle provincie autonome di Trento e Bolzano
- alle associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c) del D.lgs. 242/1999, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

Il *superbonus* spetta anche ai titolari di reddito d'impresa o professionale (che non hanno diritto di accedervi per gli interventi su immobili di loro titolarità) per gli interventi trainanti effettuati dal condominio su parti comuni dell'edificio.

I soggetti che hanno diritto di accedere al *superbonus* coincidono con quelli che hanno diritto di accedere alle altre detrazioni a regime per il recupero del patrimonio edilizio: proprietario, nudo proprietario, usufruttuario, titolare di diritto di abitazione, di uso o di superficie, detentore dell'immobile in forza di contratto di locazione o di comodato (purché regolarmente registrati) che siano in possesso di previo consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario, il familiare convivente del titolare del diritto sull'immobile che abbia sostenuto la spesa (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado), il componente dell'unione civile, il convivente *more uxorio*, non titolare di diritti reali sull'immobile oggetto di intervento né titolare di un contratto di comodato. Quando non vi sia coincidenza tra la titolarità dell'immobile e il soggetto ammesso al beneficio, la detrazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al soggetto che vanta sull'immobile un diritto reale.

La misura della detrazione

La detrazione è riconosciuta nella misura del 110% della spesa sostenuta, da ripartire in cinque quote annuali di eguale importo (quattro quote annuali di pari importo per le spese sostenute nel 2022).

⁶ Edifici di cui all'art. 1, comma 1, lettere a), b), c) e d) DPR 26/8/1993 n. 412

La disposizione di legge specifica che il *superbonus*, per gli interventi realizzati su edifici unifamiliari o su unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti e che dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, spetta per le spese sostenute dalle persone fisiche per interventi realizzati su un massimo di due unità immobiliari. Tale limitazione non opera per le spese sostenute per interventi su parti comuni condominiali nonché per gli interventi antisismici.

Come per tutte le detrazioni di imposta, l'agevolazione è ammessa entro il limite che trova capienza nell'imposta annua derivante dalla dichiarazione dei redditi. Ciò significa che la quota annuale di detrazione che non trova capienza nell'imposta lorda di un determinato anno d'imposta non può essere utilizzata in diminuzione dall'imposta lorda dei periodi d'imposta successivi, né essere richiesta a rimborso⁷.

In particolare: le spese sostenute per interventi trainanti su parti comuni e la posizione dell'Agenzia delle entrate sul condominio. Soluzioni pratiche

Sulla base della norma vigente anteriormente all'approvazione della legge di bilancio 2021, l'Agenzia delle Entrate⁸ si è in particolare soffermata sul perimetro giuridico all'interno del quale la comproprietà di un fabbricato tra più soggetti può essere qualificata come condominio. In sostanza, qualificato il condominio come una comunione forzosa non soggetta a scioglimento in cui coesistono proprietà individuali e comproprietà su beni comuni di un edificio, l'Agenzia, con una interpretazione molto criticata dai primi commentatori della norma, ritiene che della normativa in oggetto possa beneficiare soltanto il condominio che sia tale a norma del Codice Civile, ponendo pertanto l'accento non già sui lavori da eseguire eventualmente su "parti comuni" di un edificio ancorché posseduto da un solo soggetto ovvero da più soggetti per quote indivise bensì sull'esistenza stessa del condominio.

L'Agenzia delle Entrate ha in particolare privilegiato una visione "soggettiva" del condominio piuttosto che porre l'accento su di una valutazione "oggettiva" incentrata sulle parti comuni di un edificio, che pure esistono anche quando l'edificio appartenga ad un solo soggetto. Se, ad esempio, un soggetto è unico proprietario di un fabbricato costituito da otto unità immobiliari, pur esistendo di fatto parti comuni dell'edificio, la mancanza di una situazione giuridica qualificabile come condominio determinerebbe, a parere dell'Agenzia delle Entrate, l'impossibilità di accedere al *superbonus*.

Allo stesso modo non vengono ammessi al beneficio gli interventi eseguiti su parti comuni di un edificio di cui siano comproprietari più soggetti per quote indivise.

Evidentemente in quest'ultimo caso una divisione, anche parziale, della comproprietà tra i vari soggetti con assegnazione delle singole unità immobiliari a ciascuno dei condividenti determinerà la nascita del condominio e, con essa, l'accessibilità del condominio al *superbonus*.

Anche se la divisione può avere effetti retroattivi, sarà comunque opportuno, al fine di accedere alla detrazione maggiorata, che l'atto sia posto in essere anteriormente all'inizio dei lavori.

Nel caso, sopra prospettato, di unico proprietario di un intero fabbricato, al fine della nascita di un condominio, sarà sicuramente legittimo che tale soggetto trasferisca, a qualsiasi titolo, uno o più appartamenti ad altro soggetto.

⁷ Vedasi in tal senso la guida pubblicata dall'Agenzia delle Entrate

⁸ Circolare 24/E dell'8 agosto 2020

Più attenta valutazione andrà fatta sulla possibilità, per l'unica società proprietaria di vari fabbricati costituiti ciascuno da più appartamenti, di addivenire ad una scissione (anche parziale) con conseguente attribuzione a più società di nuova costituzione di distinte unità immobiliari nei vari fabbricati. Situazione questa che, determinando civilisticamente la nascita di più condomini, consentirebbe l'accesso al *superbonus*.

La legge di bilancio 2021 ha tuttavia modificato l'articolo 119 comma 9 a) del DL 34/2020 prevedendo che al *superbonus* si possa accedere anche per 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. In sostanza il legislatore ha esteso l'accesso al *superbonus* anche a questa tipologia di edificio composta da più unità immobiliari (ma nel limite di quattro) ancorché non costituite in condominio. Dai primi commentatori della norma si è posta la questione se conteggiare o meno le pertinenze nel limite di quattro unità immobiliari: sembrerebbe più plausibile l'interpretazione secondo la quale le pertinenze, a questo specifico fine, non vadano conteggiate. Pertanto se ad esempio un edificio è composto da tre unità immobiliari abitative, distintamente accatastate, da una cantina e da un box auto, deve ritenersi possibile fruire della detrazione del 110 per cento anche se il proprietario è unico.

Il maggior regime di favore introdotto dalla norma pone comunque qualche problema all'interprete. Ci si deve ad esempio chiedere se per un caseggiato costituito da cinque unità immobiliari abitative appartenente ad un unico proprietario (che pertanto non avrebbe diritto di accedere al *superbonus*) sia possibile, senza trasmodare nell'abuso di diritto, anteriormente all'inizio dei lavori procedere ad un accorpamento tra due delle cinque unità abitative riducendo pertanto il numero di unità complessive del fabbricato a quattro. Probabilmente la soluzione è legittima soltanto qualora sia supportata da idoneo provvedimento edilizio abilitativo, siano stati eseguiti e conclusi i lavori di accorpamento e sia stata effettuata la variazione catastale prima dell'inizio dei lavori che danno accesso al *superbonus*.

I beni oggetto di intervento e quelli che ne sono esclusi: la discussa interpretazione dell'Agenzia delle Entrate

Il comma 15-bis dell'articolo 119 del DL 34/2020 prevede testualmente che *“le disposizioni del presente articolo non si applicano alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1e A/8 e alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico.”*.

Sull'esclusione di tali immobili non vi sono dubbi interpretativi: le altre categorie catastali dovrebbero, stante la mancata indicazione della norma, essere ammesse a godere del beneficio. Tuttavia l'Agenzia⁹, con un'interpretazione criticabile anche sotto il profilo sistematico oltre che sotto quello letterale, ritiene che le spese detraibili ai fini del *superbonus* siano solo quelle effettuate su unità residenziali e su parti comuni di edifici residenziali.

In particolare la circolare indicata fa una distinzione: le spese effettuate su parti comuni di edifici sono ammesse alla detrazione maggiorata, ricorrendone le condizioni, solo qualora l'edificio possa essere considerato residenziale nella sua interezza. Tale situazione ricorrerebbe quando la superficie complessiva delle unità immobiliari dell'edificio sia superiore al 50 per cento.

Tale posizione è stata confermata anche nella circolare 30/E del 22 dicembre 2020.

⁹ Vedasi circolare 24/E

Non è difficile immaginare, per questo aspetto, un consistente contenzioso tra i contribuenti e l'Agenzia delle Entrate.

Le particolari regole per gli immobili soggetti a vincolo "culturale"

Qualora l'immobile sia sottoposto ad uno dei vincoli di cui al D.lgs 22 gennaio 2004 n. 42 (codice dei beni culturali e del paesaggio) o gli interventi edilizi siano vietati dai regolamenti edilizi, urbanistici ed ambientali, il *superbonus* si applica in ogni caso a tutti gli interventi "trainati" pur in assenza dei "trainanti", a condizione tuttavia che tali interventi portino ad un miglioramento minimo di due classi energetiche oppure, ove non possibile, al conseguimento della classe energetica più alta. Ad esempio, se l'immobile è sottoposto a vincolo "culturale" che impedisca il rifacimento del "cappotto termico", sarà possibile sostituire gli infissi e godere del *superbonus* solo se sia conseguito il miglioramento di due classi energetiche.

"Sconto in fattura" e cessione del credito d'imposta quali alternative alla detrazione

L'articolo 121 del "Decreto rilancio" prevede che i soggetti che negli anni 2020, 2021 e 2022 sostengono spese per determinati interventi che successivamente verranno elencati, possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione in sede di dichiarazione dei redditi, alternativamente per lo "sconto in fattura" o per la cessione del credito d'imposta.

Lo sconto in fattura è un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore dei beni e servizi che ha eseguito i lavori. La ditta fornitrice recupererà successivamente il contributo anticipato sotto forma di credito d'imposta per un importo pari alla detrazione spettante.

In sostanza il contribuente risparmia il 100% del corrispettivo dovuto mentre il fornitore vanterà un credito d'imposta pari al 110%.

Tale credito è ulteriormente cedibile ad altri soggetti, inclusi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari. L'Agenzia delle Entrate¹⁰ ha dato indicazioni pratiche al riguardo. Se ad esempio il contribuente sostenga una spesa pari a 30.000 euro alla quale corrisponde una detrazione pari a 33.000 euro (costituente il 110%) a fronte dello sconto applicato in fattura pari a 30.000 euro (evidentemente lo sconto trova il limite massimo nella spesa sostenuta), il fornitore maturerà un credito d'imposta di 33.000 euro. Nel caso in cui, invece, il fornitore applichi uno sconto solo parziale, il credito di imposta è calcolato solo sull'importo dello sconto applicato. Se pertanto a fronte di una spesa di 30.000 euro il fornitore applica uno sconto pari a 10.000 euro, lo stesso maturerà un credito di imposta di 11.000 euro e il contribuente potrà operare la detrazione in sede di dichiarazione dei redditi pari a 22.000 euro (110 per cento che è rimasto a suo carico o, in alternativa, potrà optare per la cessione del credito corrispondente a tale importo ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari).

Quale ulteriore alternativa, il contribuente può optare per la cessione ad altri soggetti, compresi istituti di credito e intermediari finanziari, del credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante e con facoltà, da parte dei cessionari del credito, di successive cessioni.

L'Agenzia delle Entrate¹¹ ha fornito indicazioni sulla possibilità, nel caso in cui siano più soggetti a sostenere la spesa per un medesimo intervento (ad esempio più comproprietari dello stesso

¹⁰ Vedasi la circolare 24/E del 2020

¹¹ Vedasi la circolare 24/E del 2020

immobile), che ciascuno utilizzi, autonomamente dagli altri, le varie possibilità previste dalla norma. Pertanto **un soggetto potrà operare la detrazione, un altro ottenere lo sconto in fattura ed il terzo optare per la cessione del credito d'imposta.** Nella stessa circolare l'Agenzia ha altresì **precisato che tale libertà di scelta spetta, a ciascun condomino, per gli interventi condominiali ammessi al beneficio.**

La norma consente di accedere allo "sconto in fattura" e alla cessione del credito d'imposta per **tutte** le spese sostenute negli anni 2020, 2021 e 2022, e può pertanto trovare applicazione non solo per le spese sostenute per interventi che danno diritto al *superbonus*, ma anche per le spese che si riferiscono ad altri interventi di recupero del patrimonio edilizio o di efficientamento energetico o di riduzione del rischio sismico già effettuati in passato, per i quali il contribuente abbia già iniziato ad effettuare le detrazioni.

In sostanza l'opzione può essere esercitata:

- per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b) del TUIR
- per gli interventi di efficientamento energetico indicati nell'articolo 14 del DL 63/2020
- per l'adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16 del DL 63/2020
- per il recupero o il restauro della facciata degli edifici di cui alla legge di Bilancio 2020
- per l'installazione di impianti fotovoltaici indicati all'articolo 16-bis, comma 1 lettera h) del TUIR
- per l'installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

La riserva di detrazione del *superbonus* da parte del cedente in caso di trasferimento dell'immobile

Per quanto attiene alla riserva della detrazione derivante dal *superbonus* da parte del cedente in sede di trasferimento dell'immobile, ovviamente è una **problematica che non si pone quando quest'ultimo abbia optato per lo sconto in fattura o per la cessione del credito d'imposta** non essendovi, in questi casi,¹² alcuna detrazione da portare deduzione dall'imposta sui redditi.

Qualora, al contrario, il cedente abbia ancora tutta o parte della detrazione da far valere in sede di dichiarazione dei redditi, vengono richiamate le considerazioni svolte dalla Commissione Studi Tributarie in un precedente studio¹³.

L'incidenza del *superbonus* nell'ambito del *sismabonus*

Particolare attenzione dovrà prestarsi nella redazione di atti che abbiano ad oggetto il trasferimento della proprietà di immobili demoliti e ricostruiti in zone sismiche 1, 2 e 3 sia dal punto di vista redazionale sia da quello della spettanza della detrazione.

Per meglio comprendere la questione è opportuno preliminarmente effettuare una breve panoramica sulle detrazioni per gli interventi antisismici.

La materia è regolata (prescindendo al momento dal regime premiale del *superbonus*):

¹² Salvo il caso in cui queste opzioni riguardino solo parte delle spese detraibili

¹³ Vedasi lo studio del CNN 20/2020 "Le detrazioni fiscali riferite agli immobili: panoramica generale e questioni di interesse notarile"

- a regime dall'articolo 16-bis, lettera i) del TUIR che prevede, per gli **interventi antisismici eseguiti da privati persone fisiche** la detrazione del 36% da ripartire in 10 quote annuali di eguale importo su un importo massimo di euro 48.000. La percentuale del 36% è stata elevata fino al 31 dicembre 2021 al 50% con un limite massimo di spesa di euro 96.000;
- dal DL n. 63 del 4 giugno 2013 (convertito in legge 3 agosto 2013 n. 90) che all'articolo 16, nella versione in vigore al 1° gennaio 2020 e **fino al 31 dicembre 2021** prevede il cosiddetto *sismabonus* e precisamente:
 - a) la misura è riferibile sia alle abitazioni (senza distinguere, come invece previsto fino al 2015, tra abitazione principale e secondaria) sia agli immobili utilizzati per attività produttive, intendendosi per tali quelle in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali e non commerciali
 - b) le opere devono essere realizzate su edifici che si trovano nelle zone sismiche 1, 2 e 3 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 3274 del 20 marzo 2003
 - c) la detrazione può essere fruita sia dai soggetti passivi Irpef che da soggetti passivi Ires che sostengono le spese per gli interventi antisismici
 - d) sulla base dei risultati conseguiti con l'esecuzione dei lavori (e del soggetto che ne sostiene le relative spese) cambia la percentuale di detrazione; più precisamente:
 - 1) se l'intervento, eseguito da persona fisica o da soggetto Ires, non determina una riduzione del rischio sismico la detrazione è del 50% fino a un ammontare complessivo di 96.000 euro
 - 2) se l'intervento, eseguito da persona fisica o da soggetto Ires, determina il passaggio ad una sola classe di rischio sismico inferiore la detrazione spetta nella misura del 70% delle spese sostenute fermo il limite di 96.000 euro
 - 3) se l'intervento, eseguito da persona fisica o da soggetto Ires, determina il passaggio a due classi di rischio sismico inferiore, la detrazione spetta nella misura dell'80% delle spese sostenute fermo il limite di 96.000 euro
 - 4) se l'intervento è eseguito sulle parti comuni di edifici condominiali senza un miglioramento della classe antisismica la detrazione è del 50% fino ad un ammontare massimo di euro 96.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che costituiscono il condominio
 - 5) se l'intervento è eseguito sulle parti comuni di edifici condominiali con il miglioramento di una sola classe antisismica la detrazione è del 75% fino ad un ammontare massimo di euro 96.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che costituiscono il condominio
 - 6) se l'intervento è eseguito sulle parti comuni di edifici condominiali con il miglioramento di due classi antisismiche la detrazione è dell'85% fino ad un ammontare massimo di euro 96.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che costituiscono il condominio
 - e) in tutti i casi sopra elencati (lettere a), b), c) e d) numeri da 1 a 6) la detrazione viene ripartita in 5 quote annuali di pari importo.

La particolare fattispecie dell'acquisto di case antisismiche

All'interno del *sismabonus* disciplinato dall'articolo 16 DL 63/2013 e, al momento, con valenza temporale dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 (salvo, per il *superbonus*, quanto indicato nella successiva nota) il comma 1-septies prevede che qualora gli interventi antisismici in zone sismiche 1,2 e 3 determinino la riduzione del rischio sismico di una o di due classi **mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici**, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche lo consentano, e questi interventi siano eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che provvedano, **entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori**, alla successiva alienazione degli immobili, le detrazioni di imposta del

sismabonus rispettivamente del 75% (in caso di miglioramento di una classe del rischio sismico) o dell'85% (nel caso di miglioramento di due classi del rischio sismico) riferite, queste percentuali, al prezzo di vendita risultante dall'atto notarile e con il limite di 96.000 euro **spettano all'acquirente delle unità immobiliari.**

La detrazione deve essere ripartita in 5 rate annuali di pari importo.

Sintetizzando, per accedere al cosiddetto ***sismabonus acquisti*** devono sussistere i seguenti requisiti:

- preesistente immobile in zona sismica 1, 2 o 3
- proprietà in capo a impresa di costruzioni o ristrutturazioni
- demolizione del manufatto e sua ricostruzione
- riduzione di una o due classi di rischio sismico
- vendita dell'immobile di nuova edificazione entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori
- periodo in cui deve essere effettuata l'operazione nel suo complesso 1 gennaio 2017-31 dicembre 2021¹⁴.

Il *superbonus* 110% nell'ambito del *sismabonus* (cosiddetto *supersismabonus*)

Gli articoli 119 e 121 del DL 34/2020 (modificati dalla legge agosto 2020 e dalla legge di bilancio 2021) hanno avuto un impatto anche in materia di *sismabonus*.

In particolare:

- per gli interventi antisismici che rientrano in tutte le ipotesi di cui all'articolo 16 del DL 63/2013 commi dall'1-bis a 1-septies (*sismabonus*) l'aliquota della detrazione è elevata al 110% per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022
- la maggiorazione dell'aliquota di detrazione al 110% è riconosciuta anche per gli interventi di demolizione e ricostruzione in zona sismica 1, 2 o 3 che determinino il miglioramento di una o due classi di rischio sismico (in realtà, poiché la disciplina che regola il *superbonus* non fa distinzioni, la detrazione maggiorata spetta con il solo miglioramento di una classe di rischio sismico; in sostanza, mentre nel regime *ordinario* il miglioramento di una o di due classi di rischio sismico determina una minore o maggiore percentuale di detrazione, per i soggetti che hanno diritto di accedere al *superbonus*, essendovi una sola aliquota di detrazione – quella appunto del 110% - la distinzione non ha pregio se non per il limite minimo del miglioramento di una classe di rischio (anche se diversa opinione è stata espressa in qualche commento in cui si ritiene non necessario, nel perimetro di applicabilità del *superbonus*, il miglioramento di classe del rischio sismico)

¹⁴ Sulla necessità che entro il 31 dicembre 2021 (da verificare se lo slittamento del *superbonus*, ad opera della legge di bilancio 2021, al 30 giugno 2022 abbia riflessi anche sulla disciplina in esame) debbano non solo essere terminati i lavori, ma sia anche concluso l'atto notarile di trasferimento dell'immobile si è pronunciata l'Agenzia delle Entrate nella risposta a interpello 515/2020. Invece sull'estensione temporale al 30 giugno 2022 nel caso di accesso al *superbonus* da parte dell'acquirente della casa antisismica si è pronunciata l'Agenzia delle Entrate con la risposta a interpello n. 80 del 3 febbraio 2021. Sul punto tuttavia potrebbero essere plausibili tre diverse situazioni a seconda della tipologia del soggetto acquirente. Per l'acquirente della casa antisismica che sia persona fisica sicuramente, stante l'intervenuto chiarimento da parte dell'Agenzia, l'atto potrebbe essere stipulato entro il 30 giugno 2022; qualora l'acquirente dovesse essere un soggetto che esercita attività d'impresa (che quindi come tale non ha diritto di accedere al *superbonus*) il termine per la stipulazione dell'atto dovrebbe rimanere fissato al 31 dicembre 2021; qualora infine l'acquirente della casa antisismica dovesse essere uno IACP l'atto di acquisto potrebbe essere posto in essere entro il 31 dicembre 2022 dovendosi ritenere applicabile l'estensione prevista dalla legge di bilancio 2021

- la maggiorazione dell'aliquota di detrazione al 110% è riconosciuta anche per gli acquisti di case antisismiche (cosiddetto *sismabonus* acquisti)
- il limite per ciascuna unità immobiliare è rimasto quello di 96.000 euro
- la detrazione è ripartita in 5 quote annuali di pari importo (4 quote annuali per le spese sostenute nell'anno 2022)
- è possibile, in luogo della detrazione, optare per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto (cosiddetto "sconto in fattura") o per la cessione del credito d'imposta da parte del beneficiario (e quindi, nel caso di specie, dell'acquirente).

Interessa qui verificare l'incidenza di questa disciplina sull'attività notarile, in particolare interessa approfondire la fattispecie dell'acquisto di case antisismiche e la particolare cautela che deve essere osservata in sede di redazione dell'atto di compravendita.

Il primo problema che si pone è quello di verificare se il *sismabonus* conseguente alla demolizione e ricostruzione effettuata da impresa di costruzioni o ristrutturazioni che poi venda l'immobile di nuova edificazione nei 18 mesi dalla fine lavori spetta sia alla società costruttrice (come *sismabonus* chiamiamolo ordinario, disciplinato dall'articolo 16 del DL 63/2013 commi 1-1bis-1ter-1quater) che all'acquirente dell'immobile di nuova costruzione ai sensi del comma 1-septies.

La questione è stata affrontata in un articolo comparso sulla stampa specializzata¹⁵ in cui si sostiene che la detrazione del *sismabonus* acquisti (che tra l'altro spetta all'acquirente persona fisica nella misura del 110% mentre spetta nella misura ordinaria del 75% e dell'85% se l'acquirente non è persona fisica a seconda che vi sia rispettivamente il miglioramento di una o di due classi di rischio sismico) sia alternativa alla detrazione che spetta all'impresa che ha realizzato l'intervento in quanto la norma che la disciplina (il comma 1-septies dell'articolo 16 del DL 63/2013) stabilisce che le detrazioni previste nelle norme che precedono **"spettano all'acquirente delle unità immobiliari"**.

In sostanza, come sostenuto nell'articolo e si ritiene di condividere, si tratta della stessa detrazione che, se applicata all'acquirente dell'immobile di nuova edificazione, non può contemporaneamente applicarsi anche all'impresa che ha eseguito l'intervento.¹⁶

Se pertanto l'impresa intende usufruirne (e, si ripete, **non** con l'aliquota rafforzata del 110% in quanto soggetto che non rientra tra quelli legittimati ad accedervi) dovrà, nell'atto di compravendita dell'immobile oggetto di intervento, dichiarare che la detrazione non spetta all'acquirente. In realtà la non spettanza della detrazione in capo all'acquirente determina l'impossibilità di applicazione del comma 1-septies del DL 63/2013 e l'applicazione invece dei commi precedenti in capo all'impresa.

Qualora, al contrario, l'impresa intenda far accedere l'acquirente al *sismabonus* acquisti (e in questo caso se l'acquirente è una persona fisica potrà utilizzare l'aliquota maggiorata del 110%) dovrà del pari nell'atto di compravendita essere posta in evidenza questa scelta.

Un'altra questione che va affrontata nel caso di vendita di casa antisismica con *sismabonus* acquisti è quella della redazione della clausola di regolamentazione del prezzo qualora l'acquirente intenda optare non per la detrazione in 5 quote annuali di pari importo dall'imposta sui redditi bensì per lo sconto in fattura o per la cessione del credito d'imposta.

¹⁵ Luca De Stefani e Gian Paolo Tosoni su Il Sole 24 ore del 25 ottobre 2020

¹⁶ Diversa questione è invece l'eventuale accesso dell'impresa costruttrice all'*ecobonus* per i lavori eseguiti sull'unità oggetto di trasferimento per il quale non sono previsti meccanismi di alternatività

In questo caso, fermo rimanendo il limite di 96.000 euro, dovrà essere evidenziato che tutto il prezzo (se l'intero prezzo viene assorbito dallo sconto o dalla cessione del credito) o la parte di esso fino ad euro 96.000 sono stati regolati con la particolare modalità dello sconto in fattura o della cessione del credito d'imposta.

In sostanza lo sconto in fattura o la cessione del credito d'imposta devono atteggiarsi, mediante apposita clausola, come modalità di pagamento dell'intero prezzo o di parte dello stesso.

In aggiunta dovrà essere indicato dalle parti che il *sismabonus* viene utilizzato dall'acquirente.

Sarà pertanto anche possibile, nel caso di prezzo pari o inferiore a 96.000 euro con opzione, da parte dell'acquirente, per lo sconto in fattura che il medesimo non sopporti alcun esborso di denaro.

In ogni caso di utilizzo della predetta modalità (sconto in fattura) sarà necessario, in sede di regolamentazione del prezzo, far emergere l'ammontare della detrazione la quale costituirà parte del prezzo (quando quest'ultimo sia superiore a 96.000 euro) o l'intero prezzo (quando quest'ultimo sia uguale o inferiore a 96.000 euro).

Due esempi serviranno a chiarire.

Se la vendita è convenuta per un prezzo superiore a 96.000 euro (supponiamo per 120.000 euro) e l'acquirente abbia diritto ad accedere alla detrazione del 110%, sarà necessario, in sede di regolamentazione del prezzo, far emergere l'ammontare della detrazione (105.600 euro costituente il 110% di 96.000 euro) la quale tuttavia costituirà solo per 96.000 euro la parte di prezzo "scontato" a favore dell'acquirente (mentre la differenza di 9.600 euro andrà a beneficio dell'impresa venditrice) dando atto delle modalità di pagamento della residua parte del prezzo (24.000 euro) nel rispetto delle regole stabilite dal DL 223 del 4 luglio 2006 e specificando, per la parte di prezzo che rientra nel *superbonus*, che non vengono evidenziati mezzi di pagamento in quanto importo rientrante nello "sconto in fattura".

Se la vendita è convenuta per un prezzo inferiore o uguale a 96.000 euro (supponiamo per 80.000 euro) e l'acquirente abbia diritto ad accedere alla detrazione del 110%, sarà necessario, in sede di regolamentazione del prezzo, far emergere l'ammontare della detrazione (88.000 euro costituente il 110% di 80.000 euro) la quale, da sola, andrà a coprire l'intero prezzo da pagare. In questo caso, ai fini della tracciabilità dei mezzi di pagamento di cui al DL 223 del 4 luglio 2006 sarà sufficiente una dichiarazione negativa.

Qualora invece l'acquirente opti per la cessione del credito d'imposta derivante dall'accesso al *superbonus*, fermo il meccanismo sopra illustrato con i due esempi, si potrà procedere contestualmente alla cessione o, in alternativa, le parti potranno formalizzare la cessione del credito in un momento successivo all'atto. Si tenga presente a tal proposito che sia per lo sconto in fattura che per la cessione del credito d'imposta sarà necessario il visto di conformità (rilasciato dai soggetti abilitati: dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali, consulenti del lavoro e responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF) dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto al *superbonus*. Sarà altresì necessaria l'asseverazione sul rispetto dei requisiti tecnici degli interventi effettuati nonché della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

A tali considerazioni va aggiunto che affinché la cessione del credito determini, in capo al cessionario (nel caso esaminato l'impresa, la quale tuttavia potrebbe ulteriormente cedere il credito acquisito anche ad istituti di credito e ad intermediari finanziari) la possibilità di utilizzo del credito, sarà necessario effettuare la comunicazione dell'opzione all'Agenzia delle Entrate

utilizzando l'apposito modello approvato con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 283847/2020 ed inviato esclusivamente in via telematica entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione.

Fatte le considerazioni che precedono, le parti potrebbero comunque, al fine di disciplinare i loro rapporti, dare conto nell'atto di compravendita o con un autonomo atto della avvenuta cessione del credito. Ci si deve pertanto chiedere se tale negozio sia o meno soggetto a imposta di registro.

L'Agenzia delle Entrate ha più volte ribadito (da ultimo con risoluzione 84/E del 5 dicembre 2018 richiamata altresì nella risposta a interpello n.19 dell'8 gennaio 2021) che la cessione del credito d'imposta è un atto di per sé non soggetto a registrazione ai sensi dell'articolo 5 della Tabella allegata al DPR 131/1986. In base a tale disposizione non sono soggetti all'obbligo della registrazione *“gli atti e documenti formati per l'applicazione, riduzione, liquidazione, riscossione, rateazione e rimborso delle imposte e tasse da chiunque dovute”*.

La *ratio* della disposizione citata è quella di sottrarre a tassazione gli atti e i documenti del rapporto tributario, in ogni sua fase¹⁷. Il diritto alla detrazione è un elemento di tale rapporto, in quanto lo stesso nasce per effetto dell'applicazione di una norma tributaria e si esercita al momento della liquidazione dell'imposta¹⁸.

Pertanto, qualora le parti intendano dare atto dell'avvenuta cessione del credito d'imposta con un autonomo atto rispetto alla compravendita, ferme restando le procedure telematiche e le comunicazioni all'Agenzia delle Entrate previste dal Decreto direttoriale dell'8 agosto 2020 sopra indicate, la medesima cessione non dovrà neppure essere sottoposta a registrazione in applicazione del citato articolo 5 della Tabella allegata al DPR 131/1986.

Qualora, al contrario, le parti intendano far risultare l'avvenuta cessione del credito d'imposta in sede di atto, per tale cessione si applicherà l'articolo 7 del DPR 131/1986 secondo cui *“per gli atti indicati nella tabella allegata al presente testo unico non vi è obbligo di chiedere la registrazione neanche in caso d'uso; se presentati per la registrazione, l'imposta è dovuta in misura fissa.”*.

Si potrebbe tuttavia argomentare che trattandosi, nel caso di specie, di modalità di pagamento del prezzo, la fattispecie rientri nella previsione di cui all'articolo 21 comma 2 del DPR 131/1986 (disposizioni che derivano necessariamente, per la loro intrinseca natura, le une dalle altre) come tale esente da imposta di registro.

Un'ultima questione attiene alla necessità di regolamentare in atto le conseguenze di una eventuale inerzia dell'acquirente il quale non provveda, entro il 16 marzo dell'anno di imposta successivo a quello della stipulazione della compravendita, ad inviare all'Agenzia delle Entrate la comunicazione dell'avvenuta opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito. In questo caso l'impresa venditrice non potrebbe utilizzare il contributo (derivante dallo sconto in fattura) o il credito (derivante dalla cessione del credito d'imposta) con la conseguenza che risulterebbe creditrice, nei confronti dell'acquirente, della parte di prezzo assolta con le modalità indicate.

Le considerazioni di cui sopra portano pertanto a ritenere opportuna una regolamentazione tra le parti, quantomeno per far emergere l'esistenza di un debito in capo all'acquirente che non provveda a comunicare l'opzione nei termini e con le modalità sopra indicate pari alla parte di prezzo regolata con lo sconto in fattura o con la cessione del credito d'imposta.

¹⁷ Così la risoluzione n. 84/E del 2018

¹⁸ Così testualmente la risoluzione n. 84/E del 2018