RETE PROFESSIONI TECNICHE

Circolare n. 59/2020 - Prot. n. 343/2020 del 14/12/2020

Ai Componenti dell'Assemblea della Rete Professioni Tecniche

e, p.c. Federazione Nazionale degli Ordini dei Chimici e dei Fisici
P.zza San Bernardo, 106
00183 Roma
segreteria@chimicifisici.it

Consiglio dell'Ordine Nazionale dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali
Via Po, 22
00198 Roma
serviziosegreteria@conaf.it

Consiglio Nazionale dei Geologi
Via Vittoria Colonna, 40
00193 Roma
segreteria@cngeologi.it

Consiglio Nazionale dei Geometri e dei Geometri Laureati
P.zza Colonna, 361
00187 Roma
cng@cng.it

Consiglio Nazionale degli Ingegneri
Via XX Settembre, 5
00187 Roma
segreteria@cni-online.it

Collegio Nazionale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati
Via Principe Amedeo, 23
00185 Roma
segreteria@peritiagrari.it

Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati
Via in Arcione, 71
00187 Roma
cnpi@cnpi.it

RETE PROFESSIONI TECNICHE

Ordine Nazionale dei Tecnologi Alimentari
Via degli Uffici del Vicario, 49
00186 Roma
info@tecnologialimentari.it

Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
Via di Santa Maria dell'Anima, 10
00186 Roma
segreteriapresidenza.cnappc@awn.it

Circolare n. 59 - Prot. n. 343/2020 Roma, 14 dicembre 2020

Oggetto: Informativa su relazione tema superbonus Commissione Parlamentare Anagrafe Tributaria.

Cari Presidenti,

la Commissione di vigilanza parlamentare sull'anagrafe tributaria ha concluso i suoi lavori di approfondimento sul tema del superbonus con l'approvazione della relazione alle Camere allegata alla presente circolare.

La relazione da ampio spazio alle proposte della Rete delle Professioni Tecniche, che ha partecipato alle audizioni presentando il proprio documento, particolarmente apprezzato.

Molte delle proposte presentate, a quanto risulta, sono state inserite in articoli integrativi inseriti nella legge di bilancio attualmente in discussione.

Inoltre, si comunica che la Commissione ha organizzato una Conferenza stampa al Senato della Repubblica presso la Sala Nassirya Giovedì 17 dicembre pv alle ore 14:00, nel corso della quale sarà organizzato un collegamento in videoconferenza tra i soggetti auditi, i parlamentari (che parteciperanno in presenza) e i giornalisti accreditati.

La RPT ringrazia la Commissione ed in particolare il Presidente, on.le Ugo Parolo, per l'attenzione prestata alle proposte delle professioni tecniche.

Per Vostra opportuna conoscenza, si allega la relazione ricevuta.

Cordiali saluti.

IL SEGRETARIO
(Dott. Chim. Nausicaa Orlandi)

IL COORDINATORE
(Ing. Armando Zambrano)

Allegata: relazione

E Prot. n. 339 del 10/12/2020

Da:	Anagrafe COM
A:	presidenza@ance.it; divecchios@ance.it; gst@confedilizia.it; segreteria presidenza; s finazzo; g maisto; presidente@assoesco.org; simona ferrari; smrovere@gmail.com; emanuela poli; roberto schiavelli; avv betti; presidenza@confesercenti.it; valeria trere; marino gabellini; presidenza@abi.it; m gallotti; presidenza@enea.it; federica porcellana; presidenza@fondazioneinarcassa.it; f bertuzzo; m savoncelli; presidenza@cng.it; Segreteria Rete Professioni Tecniche; armando zambrano; presidente@agefis.it; segreteria presidenza; laura furlan; annar giagheddu; loretana cortis; valeria bonifazio; massimo dafano; segreteriapresidenza@enel.com; emanuele ranieri; ilaria belardinelli; fabrizio iaccarino; michele rillo; alessandro sabbini; gaetano terrasini; g bertucci; presidenza@commercialisti.it; postal@commercialisti.it; domenico maggi; simone nisi; francesco chierchia
Cc:	Anagrafe COM
Oggetto:	Relazione sul tema del superbonus - Conferenza Stampa
Data:	giovedì 10 dicembre 2020 14:05:02
Allegati:	Doc. XVI-bis n. 3.pdf LOCANDINA CONFERENZA STAMPA.docx

---

Gentilissimi,
si comunica che la Commissione di vigilanza sull'anagrafe tributaria ha concluso i suoi lavori di approfondimento sul tema del superbonus con l'approvazione della relazione alle Camere allegata alla presente. A tale riguardo, si terrà una Conferenza stampa al Senato della Repubblica presso la Sala Nassirya **GIOVEDI' 17 dicembre pv alle ore 14,** nel corso della quale sarà organizzato un collegamento in videoconferenza tra i soggetti auditi, i parlamentari (che parteciperanno in presenza) e i giornalisti accreditati.
Qualora siate interessati a partecipare, si prega di comunicarlo alla presente e-mail indicando il nominativo, il recapito telefonico (cellulare) e l'indirizzo di posta elettronica della persona che sarà collegata da remoto.
Nel rinnovare il ringraziamento per il contributo reso, si inviano cordiali saluti.

Segreteria della Commissione parlamentare
di vigilanza sull'anagrafe tributaria

Palazzo del Seminario (S. Macuto)
Via del Seminario, 76
00186 ROMA
Tel. 06-6760 3204/2976
com.anagrafe@camera.it

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 1 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

CAMERA DEI DEPUTATI — SENATO DELLA REPUBBLICA

XVIII LEGISLATURA

Doc. **XVI-*bis***
n. **3**

COMMISSIONE PARLAMENTARE DI VIGILANZA SULL'ANAGRAFE TRIBUTARIA

RELAZIONE SULL'APPLICAZIONE DELLE MISURE FISCALI PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E SISMICA (CD « SUPERBONUS »)

(Articolo 143, comma 1, del Regolamento della Camera dei Deputati)

Approvata nella seduta del 3 dicembre 2020

Trasmessa alle Presidenze il 3 dicembre 2020
(ai sensi dell'articolo 2-bis della legge 27 marzo 1976, n. 60)

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 3 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

INDICE

1. Premessa ..... *Pag.* 5

2. Il quadro normativo ..... » 6
1. Le fonti ..... » 6
2. Ambito soggettivo di applicazione ..... » 7
2.1 Condomìni ..... » 7
2.2 Persone fisiche ..... » 8
3. Ambito oggettivo di applicazione ..... » 8
3.1 Interventi « trainanti » – Efficienza energetica e misure antisismiche ..... » 9
3.1.1 Isolamento termico sugli involucri ..... » 9
3.1.2 Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni degli edifici in condominio ..... » 10
3.1.3 Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli « edifici unifamiliari » o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari ..... » 11
3.1.4 Interventi antisismici (sismabonus) ..... » 12
3.2 Interventi « trainanti » ..... » 13
4. Requisiti per l'accesso al « superbonus » ..... » 13
5. Determinazione della detrazione spettante ..... » 14
5.1 Altre spese ammissibili al « superbonus » ..... » 15
6. Cumulabilità ..... » 15
7. Le alternative alle detrazioni: sconto in fattura e cessione del credito ..... » 16
7.1 Modalità di esercizio dell'opzione ..... » 17
7.2 Interventi per i quali è possibile optare per la cessione o lo sconto ..... » 17
8. Controlli ..... » 18

3. Osservazioni e proposte avanzate nel corso delle audizioni . » 20
3.1 Ance *(audizione del 15 luglio 2020)* ..... » 20
3.2 Confedilizia *(audizione del 15 luglio 2020)* ..... » 21
3.3 Confindustria *(audizione del 15 luglio 2020)* ..... » 22
3.4 Assoesco *(audizione del 9 settembre 2020)* ..... » 23
3.5 Assoimmobiliare *(audizione del 9 settembre 2020)* . » 23
3.6 Associazione dei Master in Diritto Tributario *(audizione del 30 settembre 2020)* ..... » 24
3.7 Confesercenti *(audizione del 30 settembre 2020)* ..... » 25
3.8 Abi *(audizione del 7 ottobre 2020)* ..... » 25
3.9 Enea *(audizione del 7 ottobre 2020)* ..... » 26

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 4 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

3.10 Fondazione Inarcassa *(audizione del 7 ottobre 2020)* *Pag.* 26

3.11 Consiglio Nazionale Ingegneri e Consiglio Nazionale Geometri, in rappresentanza della Rete Professioni Tecniche *(audizione del 14 ottobre 2020)* ..... » 27

3.12 Associazione Geometri Fiscalisti – Agefis (*audizione del 28 ottobre 2020)* ..... » 29

3.13 Poste Italiane (*audizione del 28 ottobre 2020)* ..... » 30

3.14 Enel (*audizione del 29 ottobre 2020)* ..... » 31

3.15 Eni *(audizione del 29 ottobre 2020)* ..... » 31

3.16 Saint-Gobain Italia (*audizione del 29 ottobre 2020)* » 31

3.17 Ordine Commercialisti (*audizione del 4 novembre 2020)* ..... » 32

3.18 Edison – memoria pervenuta il 16 ottobre 2020 *(senza svolgimento di audizione)* ..... » 33

3.19 Snam – memoria pervenuta il 6 novembre 2020 *(senza svolgimento di audizione)* ..... » 34

4. Chiarimenti forniti dal direttore dell'Agenzia delle entrate Ruffini *(Audizione del 18 novembre 2020)* *36*

Questioni interpretative ..... » 36

i. Monoproprietari di tutte le unità di edificio plurifamiliare

ii. Difformità urbanistiche

iii. Lavori fatturati e pagati prima del 31 dicembre 2021 e proseguiti oltre

iv. Criterio di cassa o di competenza in caso di sconto o cessione

v. Interpretazione del « concorso in violazione »

vi. « Cappotto termico interno » in edifici vincolati

vii. Polizza assicurativa professionale

viii. Proprietà delle ONLUS

ix. « Testo unico delle interpretazioni » e formulari

x. Circolare annuale di chiarimenti dell'Agenzia delle entrate

Richieste di semplificazione ..... » 44

xi. Fattura per interventi su parti comuni condominiali in caso di sconto

xii. Ravvedimento operoso per i professionisti

xiii. Semplificazione del quadro procedimentale e della cessione del credito

xiv. Portale unico per superbonus

xv. Limitazione della cessione solo a soggetti legati ai lavori

xvi. Circolazione del credito e rischi di recupero per mancanza dei presupposti

5. Conclusioni e proposte ..... » 49

Appendice ..... » 55

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 5 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

1. PREMESSA

Questa Commissione ha avuto modo di rappresentare nel proprio Documento conclusivo dell'indagine conoscitiva in materia di fiscalità immobiliare, come gli incentivi fiscali per la riqualificazione del patrimonio immobiliare siano particolarmente efficaci ai fini del rilancio di una componente estremamente importante dell'economia quale l'edilizia, settore che in assenza di tali misure non potrebbe che versare in gravissima sofferenza.

Al di là dei riscontrati benefici economici, tale politica fiscale incontra il favore di questa Commissione anche per i suoi effetti sulla sicurezza degli edifici e in termini di rigenerazione urbana e di contenimento del consumo di nuovo suolo, che sono elementi ineludibili laddove si voglia preservare la bellezza e la salvaguardia del territorio.

Le previgenti norme finalizzate in particolar modo a promuovere la riqualificazione energetica e sismica sono oggi ulteriormente potenziate dal cosiddetto « superbonus » del 110 per cento, il cui provvedimento legislativo d'urgenza (DL n. 34/2020) è stato indotto anche dalla necessità di contenere gli effetti recessivi dell'emergenza epidemiologica.

Ciò premesso, la disciplina della misura è apparsa a questa Commissione meritevole di quell'approfondimento che ne facesse cogliere, al di là dei già noti pregevoli aspetti, le criticità e le difficoltà di ordine applicativo, nonché tutti quegli elementi che potessero eventualmente costituirne un freno all'utilizzo. Ciò è avvenuto attraverso l'ascolto, con il consueto strumento dell'audizione, dei punti di vista non solo suoi principali attori istituzionali (Ministro dello sviluppo economico, MEF, Agenzia delle entrate), ma anche di quelli della società civile, come le associazioni, gli ordini e le categorie professionali, ossia di quegli operatori economici che si trovano concretamente a mettere in atto detta disciplina e a dispiegarne concretamente gli effetti.

La Commissione ha quindi approvato, ai sensi dell'articolo 2-*bis* della legge istitutiva 27 marzo 1976, n. 60, la presente Relazione, che intende essere un contributo sia per il dibattito parlamentare, in particolare per l'esame del disegno di legge di bilancio, che per successivi atti normativi che potranno essere prodotti a scopo di affinamento della disciplina in esame.

La Relazione reca infatti una ricognizione del quadro normativo della disciplina, la sintesi delle principali proposte avanzate dai soggetti auditi nel corso dell'approfondimento svolto dalla Commissione, alcuni chiarimenti forniti dall'Agenzia delle entrate rispetto a specifiche questioni che la Commissione ha ritenuto di porre, nonché alcune valutazioni conclusive.

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 6 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

2. IL QUADRO NORMATIVO

1. Le fonti

L'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), convertito, con modificazioni, 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 all'efficienza energetica, 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 cinque 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), per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (cd. sismabonus) [(1)], nonché le detrazioni per il restauro delle facciate esterne degli edifici (cd. bonus facciate) [(2)].

Il 5 ottobre 2020 sono stati pubblicati in Gazzetta Ufficiale i decreti del MISE del 6 agosto 2020 recanti i requisiti tecnici e le asseverazioni per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica e sismica degli edifici (anche in merito cd. « superbonus » del 110 per cento).

Il decreto requisiti tecnici (emanato di concerto con il MEF e il MATTM) definisce gli interventi che rientrano nelle agevolazioni ecobonus, bonus facciate e « superbonus » al 110 per cento, in particolare specificando i requisiti tecnici, nonché i costi massimali per singola tipologia di intervento e i soggetti ammessi alla detrazione.

Il decreto asseverazioni disciplina la modulistica e le modalità di trasmissione dell'asseverazione agli organi competenti, tra cui Enea, le verifiche ai fini dell'accesso al beneficio della detrazione diretta, alla cessione o allo sconto di cui all'articolo 121 del decreto Rilancio, nonché i controlli a campione sulla regolarità dell'asseverazione e le eventuali sanzioni.

L'Agenzia delle entrate ha pubblicato la Circolare 8 agosto 2020, n. 24/E [(3)], che reca chiarimenti sulla misura, nonché due provvedimenti che ne definiscono le disposizioni di attuazione: il Provvedimento 8 agosto 2020, n. 283847 e il Provvedimento del 12 ottobre 2020, n. 326047. Sono inoltre consultabili sul sito dell'Agenzia: una guida al « superbonus », le domande più frequenti sull'argomento con le relative risposte (FAQ), le risposte alle istanze di interpello.

---

(1) Attualmente disciplinate dall'articolo 16-*bis* del Testo unico delle imposte sui redditi (TUIR), approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e dagli articoli 14 e 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

(2) Introdotto dall'articolo 1, commi da 219 a 223, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di Bilancio per il 2020).

(3) La Circolare risulta in vari punti superata dall'entrata in vigore del D.L. 14 agosto 2020, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla L. 13 ottobre 2020, n. 126 (cd. decreto Agosto).

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 7 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

2. Ambito soggettivo di applicazione

L'ambito soggettivo di applicazione del « superbonus » è delineato al comma 9 dell'articolo 119 del decreto Rilancio, ai sensi del quale possono accedere al « superbonus »:

i *condomìni*;

le *persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni*;

gli *Istituti autonomi case popolari* (IACP) e gli altri enti aventi le medesime finalità sociali. Per questi soggetti la norma prevede che il « superbonus » si applichi per le spese sostenute fino al 30 giugno 2022;

le cooperative di abitazione a proprietà indivisa;

le Onlus;

le associazioni e società sportive dilettantistiche « *limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi* »;

le « *comunità energetiche rinnovabili* » costituite in forma di enti non commerciali.

2.1 Condomìni

Sono ammessi al « superbonus » gli interventi effettuati dai condomìni, di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio, nonché gli interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici stessi per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati.

I singoli condòmini fruiscono della detrazione per i lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici, sulla base delle somme versate da ciascuno e documentate. Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione dei relativi interventi e l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura (v. *infra* paragrafo 7), sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio [(4)].

L'Agenzia delle entrate rappresenta (v. circolare n. 24/E sopra menzionata) che, secondo una consolidata giurisprudenza, la nascita del condominio si determina automaticamente, senza che sia necessaria alcuna deliberazione, nel momento in cui più soggetti costruiscono su un suolo comune ovvero quando l'unico proprietario di un edificio ne cede a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento. Ne ricava – sottolineando che il legislatore utilizza espressamente la locuzione « condomìni » – che il « superbonus » non è applicabile agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio che sia di proprietà di un unico soggetto ovvero di più soggetti in comproprietà. Non sussistono cause ostative, pertanto, per i soggetti titolari (singolarmente o in comproprietà), di più unità immobiliari collocate in differenti edifici.

(4) V. articolo 9-*bis* dell'articolo 119 del decreto Rilancio, introdotto dal sopra menzionato decreto Agosto.

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 8 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

2.2 Persone fisiche

Possono fruire del « superbonus » le persone fisiche che possiedono o detengono l'immobile (per esempio proprietari, nudi proprietari, usufruttuari, affittuari e loro familiari). Quanto al ricordato requisito « al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni », l'Agenzia delle entrate precisa (v. la più volte ricordata Circolare n. 24/E) che, per effetto dell'uso di tale locuzione usata dal legislatore, il « superbonus » non è applicabile a unità immobiliari riconducibili ai cd. « beni relativi all'impresa » o a quelli strumentali per l'esercizio di arti o professioni. Ne consegue che la detrazione spetta anche ai contribuenti persone fisiche che svolgono attività di impresa o arti e professioni, qualora le spese sostenute abbiano ad oggetto interventi effettuati su immobili appartenenti all'ambito « privatistico » e, dunque, diversi:

da quelli strumentali, alle predette attività di impresa o arti e professioni;

dalle unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della propria attività;

dai beni patrimoniali appartenenti all'impresa.

La norma stabilisce, inoltre, che tale limitazione riguarda esclusivamente gli interventi realizzati « su unità immobiliari », in quanto i soggetti titolari di reddito d'impresa e gli esercenti arti e professioni possono fruire del « superbonus » in relazione alle spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici in condominio, qualora gli stessi partecipino alla ripartizione delle predette spese in qualità di condòmini.

I contribuenti persone fisiche possono beneficiare del « superbonus » relativamente alle spese sostenute per interventi realizzati su massimo due unità immobiliari. Tale limitazione non si applica, invece, alle spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

3. Ambito oggettivo di applicazione

Sotto il profilo oggettivo, il « superbonus » spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica e alla adozione di misure antisismiche degli edifici (cd. interventi « trainanti ») nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (cd. interventi « trainati »). In entrambi i casi, gli interventi devono essere realizzati:

su parti comuni di edifici residenziali in « *condominio* » (sia trainanti, sia trainati);

su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);

su unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);

su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo trainati).

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 9 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

Sono escluse le unità immobiliari residenziali appartenenti alle categorie catastali A/1 (abitazioni signorili) [(5)], A/8 (ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici), ma solo per le unità immobiliari non aperte al pubblico. Nel caso in cui siano effettuati interventi su edifici che rientrano in una delle categorie catastali sopra indicate, il contribuente potrà, comunque, beneficiare delle altre detrazioni spettanti per tali interventi, in presenza dei requisiti e degli adempimenti necessari a tal fine.

Per edificio unifamiliare si intende un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare. Una unità immobiliare può ritenersi « funzionalmente indipendente » qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva. Per « accesso autonomo dall'esterno » – precisa il comma 1-*bis* dell'articolo 119 del decreto Rilancio – « 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 ».

L'unità abitativa all'interno di un edificio plurifamiliare dotata di accesso autonomo (tipicamente la villetta a schiera) fruisce del « superbonus » autonomamente, indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte di un condominio o disponga di parti comuni con altre unità abitative (ad esempio il tetto).

Sono escluse le spese sostenute per interventi su immobili utilizzati per lo svolgimento di attività di impresa, arti e professioni, salvo quanto precisato al paragrafo 2.2.

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).

L'agevolazione spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione inquadrabili nella categoria della « ristrutturazione edilizia ».

3.1 Interventi « trainanti » – Efficienza energetica e misure antisismiche

Secondo quanto stabilito ai commi 1 e 4 dell'articolo 119 del decreto Rilancio, il « superbonus » spetta per i seguenti interventi:

3.1.1 Isolamento termico sugli involucri

Isolamento termico delle superfici opache verticali (pareti generalmente esterne), orizzontali (coperture, pavimenti) ed inclinate delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno o verso vani non riscaldati che interessano l'involucro dell'edificio, anche unifamiliare, o dell'unità

(5) Come chiarito dall'Agenzia delle entrate nell'ambito della menzionata sezione FAQ « superbonus », « *i possessori o detentori delle unità immobiliari in categoria catastale A/1 possono fruire della detrazione per le spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni dell'edificio in condominio* », pur non potendone fruire per interventi « trainati » realizzati sulle proprie, in base al comma 15-*bis* dell'articolo 119 del DL Rilancio.

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 10 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno sita all'interno di edifici plurifamiliari, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo.

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a:

a. 50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;

b. 40.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;

c. 30.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari. In tal caso, se ad esempio l'edificio è composto da 10 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione si calcolerà moltiplicando 40.000 euro per 8 (320.000 euro) e 30.000 euro per 2 (60.000 euro), per un totale di 380.000 euro.

Il « superbonus » è riconosciuto a condizione che gli interventi portino al miglioramento di due classi energetiche dell'edificio, anche congiuntamente agli altri interventi di efficientamento energetico e all'installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo.

3.1.2 Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni degli edifici in condominio

Il « superbonus » si applica – anche in questo caso a condizione che gli interventi portino al miglioramento di due classi energetiche dell'edificio – anche congiuntamente agli altri interventi di efficientamento energetico e all'installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo, agli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici in condominio per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con:

impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo;

impianti di microcogenerazione;

impianti a collettori solari.

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 11 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

Nel caso di interventi effettuati sugli edifici ubicati in comuni montani [6], il « superbonus » spetta anche per l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente [7].

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a:

a. 20.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari;

b. 15.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Ciò implica che, ad esempio, nel caso in cui sia l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 265.000 euro, calcolato moltiplicando 20.000 euro per 8 (160.000 euro) e 15.000 euro per 7 (105.000 euro).

La detrazione spetta, nel limite massimo di spesa previsto, anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito e le altre spese connesse.

Nel caso di installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, il limite di spesa previsto per tale intervento, pari a 48.000 euro, si aggiunge a quello stabilito per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.

3.1.3 Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli « edifici unifamiliari » o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari

Il « superbonus » spetta per interventi effettuati sugli « edifici unifamiliari » o sulle unità immobiliari funzionalmente indipendenti e che dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari (tipicamente villette a schiera), per i medesimi interventi elencati al paragrafo precedente con riferimento alle parti comuni degli edifici condominiali.

In caso di interventi realizzati su edifici ubicati in aree non metanizzate non interessate dalle menzionate procedure europee di infrazione, il « superbonus » spetta anche per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle individuata ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 7 novembre 2017, n. 186.

---

(6) Limitatamente ai comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/UE, relative alla qualità dell'aria con riferimento al mancato rispetto dei valori limite di biossido di azoto.

(7) In base all'articolo 2, comma 2, lettera *tt*), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102 per teleriscaldamento e teleraffreddamento efficiente è da intendersi un sistema di teleriscaldamento o teleraffreddamento che usa, in alternativa, almeno: a) il 50 per cento di energia derivante da fonti rinnovabili; b) il 50 per cento di calore di scarto; c) il 75 per cento di calore cogenerato; d) il 50 per cento di una combinazione delle precedenti.

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 12 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

Spetta, altresì, per gli interventi realizzati su edifici ubicati in comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione, anche per l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente.

La detrazione prevista è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 30.000 euro ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito. A tale limite di spesa si aggiunge quello previsto nel caso di eventuale installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo (fino a 48.000 euro).

3.1.4 Interventi antisismici (sismabonus)

Per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, la detrazione prevista dall'articolo 16, commi da 1-*bis* a 1-*septies*, del decreto-legge n. 63 del 2013 è elevata al 110 per cento.

Si tratta, nello specifico, degli interventi antisismici per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali di edifici o di complessi di edifici collegati strutturalmente, di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera *i*), del TUIR, le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo il 1° gennaio 2017, relativi a edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, inclusi quelli dai quali deriva la riduzione di una o due classi di rischio sismico, anche realizzati sulle parti comuni di edifici in condominio (commi da 1-*bis* a 1-*sexies*).

L'aliquota del 110 per cento si applica, infine, anche alle spese sostenute dagli acquirenti delle cd. case antisismiche, vale a dire delle unità immobiliari facenti parte di edifici ubicati in zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 (individuate dall'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006) oggetto di interventi antisismici effettuati mediante demolizione e ricostruzione dell'immobile da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che entro 18 mesi dal termine dei lavori provvedano alla successiva rivendita (comma 1-*septies*).

Il « superbonus » spetta anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di cui ai citati commi da 1-*bis* a 1-*septies* nel rispetto dei limiti di spesa previsti per tali interventi.

Gli importi di spesa ammessi al « superbonus » sono pari a:

a. 96.000 euro, nel caso di interventi realizzati su singole unità immobiliari;

b. 96.000 euro, nel caso di acquisto delle case antisismiche;

c. 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, per gli interventi sulle parti comuni di edifici in condominio.

Per espressa previsione normativa, gli interventi antisismici possono essere effettuati su tutte le unità abitative, anche in numero superiore alle due unità.

Per ogni massimale fin qui indicato a valere su qualunque tipologia di intervento, il parametro di riferimento resta pertanto l'unità immo-

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 13 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

biliare unitariamente accatastata, indipendentemente dalla sua superficie.

3.2 Interventi « trainati »

Il « superbonus » spetta anche per i seguenti interventi, laddove eseguiti congiuntamente [8] con almeno uno degli interventi di isolamento termico o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale elencati nel paragrafo 3.1 e sempreché assicurino, nel loro complesso, il miglioramento di due classi energetiche:

le spese sostenute per tutti gli interventi di efficientamento energetico indicati nell'articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013 (finestre, schermature solari, ecc.), nei limiti di detrazione o di spesa previsti da tale articolo per ciascun intervento;

l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici;

l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su determinati edifici [9], nel limite di 48.000 euro per singola unità immobiliare, e l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici. Il « superbonus » è riconosciuto subordinatamente alla cessione in favore del Gestore dei servizi energetici-GSE dell'energia non autoconsumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo e non è cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale, compresi i fondi di garanzia e di rotazione e gli incentivi per lo scambio sul posto (articolo 25-*bis* del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 91);

infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici. Il limite di spesa è stabilito in 3.000 euro per ciascun intervento di acquisto e posa in opera, nonché con riferimento a ciascun contribuente.

Qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio [10] o gli interventi trainanti di efficientamento energetico siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, la detrazione del 110 per cento si applica in ogni caso a tutti gli interventi trainati, subordinatamente al miglioramento di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta nel senso sopra chiarito.

4. Requisiti per l'accesso al « superbonus »

I requisiti tecnici per l'accesso al « superbonus », unitamente alle procedure e le modalità di esecuzione di controlli a campione, sia documentali che *in situ*, sono definiti in dettaglio dal menzionato

(8) Gli interventi possono ritenersi effettuati « congiuntamente » 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* », come precisato dall'articolo 2, comma 5, del menzionato decreto Requisiti tecnici.
(9) Trattasi degli edifici di cui all'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), del DPR 26 agosto 1993, n. 412.
(10) Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 14 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

decreto del 6 agosto 2020 comunemente noto, giustappunto, come « decreto requisiti tecnici ».

5. Determinazione della detrazione spettante

Nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa detraibile sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati.

Pertanto, ad esempio, nel caso in cui due contribuenti comproprietari di un edificio unifamiliare sostengano spese per interventi di isolamento termico delle superfici opache, per i quali il limite di spesa è di 50.000 euro e di sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale, per il quale il limite di spesa è pari a euro 30.000, avranno diritto a una detrazione pari al 110 per cento, calcolata su un importo di spesa complessivamente pari a 80.000, da ripartire in base alla spesa effettivamente sostenuta da ciascuno.

Analogamente nel caso in cui il condominio realizzi un intervento di sostituzione dell'impianto termico (intervento trainante) e il condomino, al quale sono imputate spese per tale intervento pari, ad esempio, a 10.000 euro, effettui interventi trainati, sostituendo sulla propria unità immobiliare gli infissi con una spesa pari a 20.000 euro, nonché installando le schermature solari, con una spesa pari a 5.000 euro, avrà diritto a una detrazione pari a 38.500 euro (110 per cento di 35.000 euro).

Nel caso di interventi realizzati su parti comuni di edifici in condominio, per i quali il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, l'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono. 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 ed effettivamente rimborsata al condominio.

La detrazione dall'imposta lorda può essere fatta valere ai fini sia dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) – nel rispetto delle limitazioni indicate al paragrafo 2.2 per i soggetti che producono reddito d'impresa o esercenti arti e professioni – che dell'imposta sul reddito delle società (IRES) – sia pure limitatamente a spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni di edifici residenziali in condominio.

L'Agenzia delle entrate, nella più volte ricordata Circolare n. 24/E, precisa 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. Ad esempio, un intervento ammissibile iniziato a luglio 2019, con pagamenti effettuati sia nel 2019 che nel 2020 e 2021, consentirà la fruizione del « superbonus » solo con riferimento alle spese sostenute nel 2020 e 2021;

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 15 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali, al criterio di competenza e, quindi, alle spese da imputare al periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2020 o al 31 dicembre 2021, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti.

In ogni caso, come tutte le detrazioni dall'imposta lorda, l'agevolazione è ammessa entro il limite che trova capienza nella predetta imposta annua. Ciò avviene per coloro che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva, ovvero che non possono fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta è ad essa inferiore o non è dovuta (come nel caso dei soggetti che rientrano nella cd. *no tax area*). Tali soggetti, tuttavia, possono optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante, di cui si dirà al paragrafo 7.

5.1 Altre spese ammissibili al « superbonus »

Per espressa previsione normativa, sono detraibili nella misura del 110 per cento, nei limiti previsti per ciascun intervento, le spese sostenute per il rilascio del visto di conformità nonché delle attestazioni e delle asseverazioni. Spetta, inoltre, per le spese correlate agli interventi realizzati, quali quelle sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre spese professionali connesse, nonché le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi, ecc.

6. Cumulabilità

Per gli interventi diversi da quelli che danno diritto al « superbonus » restano applicabili le agevolazioni fiscali già previste dalla legislazione vigente.

In considerazione della possibile sovrapposizione degli ambiti oggettivi previsti dalle normative richiamate, il contribuente potrà avvalersi, per le medesime spese, di una sola delle predette agevolazioni, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione alla stessa.

Qualora si attuino interventi riconducibili a diverse fattispecie agevolabili – essendo stati realizzati, ad esempio, nell'ambito della ristrutturazione dell'edificio, sia interventi ammessi al « superbonus » (ad esempio, il cd. cappotto termico) sia interventi edilizi, esclusi dal predetto « superbonus », ma rientranti tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui al citato articolo 16-*bis* del TUIR, per cui spetta una detrazione pari al 50 per cento delle spese (ad esempio, il rifacimento dell'impianto idraulico), il contribuente potrà fruire di entrambe le agevolazioni a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai due diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.

Non risulta espressamente disciplinata, tuttavia, l'eventualità in cui, in esito ai controlli effettuati, venga rilevata l'insussistenza dei requisiti per l'accesso al « superbonus » ma vi sussisterebbero quelli per l'accesso all'ecobonus ordinario.

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 16 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

7. Le alternative alle detrazioni: sconto in fattura e cessione del credito

L'articolo 121 del decreto Rilancio consente, per le spese sostenute negli anni 2020 e 2021 per gli interventi elencati al paragrafo 7.2, la possibilità di optare, in luogo della fruizione diretta della detrazione, di optare alternativamente:

per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati. Il fornitore recupera il contributo anticipato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successive cessioni di tale credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;

per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante, ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni.

L'opzione può essere effettuata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori che, con riferimento agli interventi ammessi al « superbonus », non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo. Il primo stato di avanzamento, inoltre, deve riferirsi ad almeno il 30 per cento e il secondo ad almeno il 60 per cento dell'intervento medesimo.

I crediti d'imposta sono utilizzati in compensazione attraverso il modello F24. Il credito d'imposta è fruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione. La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere fruita negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso.

La cessione può essere disposta in favore:

dei fornitori di beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi;

di altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti);

di istituti di credito e intermediari finanziari.

La quota dei crediti d'imposta che non è utilizzata entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento non può essere utilizzata negli anni successivi, né richiesta a rimborso o ulteriormente ceduta. In alternativa all'utilizzo diretto, i cessionari e i fornitori possono cedere i crediti d'imposta ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, con facoltà di successiva cessione.

In aggiunta ai normali adempimenti ordinariamente previsti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di efficientamento energetico degli edifici, inclusi quelli antisismici è necessario acquisire:

solo ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto, il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto al « superbonus ». Il visto di conformità è rilasciato, ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo n. 241/1997, dai soggetti incaricati della trasmissione telematica delle

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 17 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF. Il soggetto che rilascia il visto di conformità verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati;

ai fini sia dell'utilizzo diretto della detrazione nonché dell'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito, l'asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici degli interventi effettuati nonché della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. L'asseverazione è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori e attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e della effettiva realizzazione.

Ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese si fa riferimento ai prezzari individuati dal citato decreto Requisiti tecnici del 6 agosto 2020.

Ai fini del rilascio delle attestazioni ed asseverazioni, i tecnici abilitati sono tenuti alla stipula di una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi, non inferiore a 500.000 euro. Ferma l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 2.000 a 15.000 euro per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa. La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta la decadenza dal beneficio.

L'opzione, inoltre, può essere esercitata anche sulla base delle rate residue di detrazione non fruite. In tale ipotesi, l'opzione si riferisce a tutte le rate residue ed è irrevocabile. Ad esempio, il contribuente che ha sostenuto la spesa nell'anno 2020 può scegliere di fruire delle prime due rate di detrazione spettante, indicandole nelle relative dichiarazioni dei redditi, e di cedere il credito corrispondente alle restanti rate di detrazione. Il credito d'imposta è usufruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione.

7.1 Modalità di esercizio dell'opzione

Le modalità di esercizio dell'opzione, da effettuarsi esclusivamente in via telematica, anche avvalendosi dei professionisti abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) sono definite con il Provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate del 12 ottobre 2020.

7.2 Interventi per i quali è possibile optare per la cessione o lo sconto

L'opzione può essere esercitata, in base al menzionato articolo 121 del decreto Rilancio, relativamente alle detrazioni spettanti per le spese sostenute negli anni 2020 e 2021 per gli interventi di:

recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettere *a)* e *b)*, del TUIR;

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 18 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

efficienza energetica indicati nell'articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013, compresi quelli che danno diritto al « superbonus »*;*

adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16 del medesimo decreto-legge n. 63 del 2013 (sismabonus), compresi quelli che danno diritto al « superbonus ». L'opzione può essere esercitata anche con riferimento alla detrazione spettante per l'acquisto delle « case antisismiche » (comma 1-*septies*);

recupero o restauro della facciata degli edifici (cd. bonus facciate);

installazione di impianti fotovoltaici indicati nell'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera *h),* del TUIR, compresi quelli che danno diritto al « superbonus »;

installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all'articolo 16-*ter* del citato decreto-legge n. 63 del 2013, compresi quelli che danno diritto al « superbonus ».

Come si evince da quanto sopra, l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione è esercitabile non solo per il « superbonus », bensì anche con riferimento alle ordinarie detrazioni di imposta per le varie forme di riqualificazione edilizia.

8. Controlli

Si applicano in materia le ordinarie norme in materia di controlli e sanzioni delle dichiarazioni fiscali dei contribuenti previsti dagli articoli 31 e seguenti del DPR n. 600 del 1973. I fornitori e i soggetti cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto. Pertanto – precisa l'Agenzia delle entrate – se un soggetto acquisisce un credito d'imposta, ma durante i controlli dell'ENEA o dell'Agenzia stessa viene rilevato che il contribuente non aveva diritto alla detrazione, il cessionario che ha acquistato il credito in buona fede non perde il diritto ad utilizzare il credito d'imposta.

Qualora sia accertata l'insussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia delle entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti del soggetto che ha esercitato l'opzione, maggiorato dei relativi interessi e sanzioni. Ciò ferma restando anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto o del cessionario, in presenza di concorso nella violazione.

Si ricorda infine che, così come ogni altro incentivo in materia di riqualificazioni edilizie, il « superbonus » non è applicabile in presenza di non conformità edilizia e urbanistica. Di conseguenza, gli edifici con abusi edilizi non sanati ne risultano esclusi. Tuttavia, per agevolare l'accesso al « superbonus », l'articolo 119, comma 13-*ter*, del decreto Rilancio, prevede che « *al fine di semplificare la presentazione dei titoli abilitativi relativi agli interventi sulle parti comuni che beneficiano degli incentivi [...], le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari [...] sono riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi* ». Tale disposizione (introdotta dal menzionato decreto Agosto) consente di

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 19 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

sbloccare l'accesso al « superbonus » ai condomìni all'interno dei quali si trovano unità non in regola, ma solo con riferimento agli interventi sulle parti comuni. Nel caso di interventi trainati che riguardino le singole unità immobiliari il tecnico dovrà sempre verificare la conformità urbanistica/catastale anche delle singole unità.

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 20 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

3. OSSERVAZIONI E PROPOSTE AVANZATE NEL CORSO DELLE AUDIZIONIPREMESSA.

Il presente capitolo consiste in una sintetica ricognizione, senza commenti o valutazioni da parte della Commissione, delle principali necessità, osservazioni e/o proposte in materia di « superbonus » avanzate dai soggetti ascoltati nel corso delle rispettive audizioni informali, per il cui testo integrale si rinvia alle memorie dagli stessi depositate e disponibili sul sito Internet del Parlamento al *link https:// parlamento18.camera.it/235*. Si fa inoltre rinvio, in assenza di documenti scritti, ovvero ad integrazione degli stessi, ai video delle audizioni medesime, disponibili sul sito Internet della Camera dei deputati al *link https://webtv.camera.it/archivio ?sez=114*.

3.1 ANCE *(audizione del 15 luglio 2020)*

Libertà di circolazione del credito e celerità nel recupero

Necessità di:

non apporre vincoli oggettivi o soggettivi al libero scambio dei crediti, consentendo un rientro della liquidità in tempi brevi. In particolare, sarebbe necessario garantire l'utilizzo integrale dei crediti d'imposta acquisiti, eliminando il divieto di riporto agli anni successivi della quota non utilizzata nell'anno;

velocizzare i controlli della documentazione da parte dei soggetti preposti**,** chiarendo che essi sono di natura documentale e non di merito;

consentire la compensazione delle detrazioni da « superbonus » non solo con i crediti di imposta, bensì anche con quelli di natura commerciale nei confronti della PA.

Certezza del diritto acquisito

Necessità di:

assicurare, una volta conclusa la cessione**,** una libera circolazione del credito, senza rischio che esso sia recuperato dall'Agenzia delle entrate per mancanza dei presupposti d'applicazione dell'agevolazione originaria;

sopprimere il riferimento al « concorso in violazione » recato dall'articolo 121, comma 6, del decreto rilancio che, in assenza di una chiara definizione, apre la strada a pericolose interpretazioni.

Durata dell'incentivo

Necessità di disporre sin d'ora una proroga della misura.

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 21 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

3.2 CONFEDILIZIA *(audizione del 15 luglio 2020)*

Durata dell'incentivo

Necessità di estendere il periodo di vigenza dell'incentivo.

Esclusione immobili « di lusso »

Necessità di rivedere l'esclusione delle abitazioni di categoria catastale A/1 [(11)], A/8 e A/9 [(12)] disposta dal comma 15-*bis* dell'articolo 119, dal momento che rischia di compromettere l'uso del « superbonus » in condominio, per i suoi effetti divisivi sulle decisioni delle assemblee [(13)] in caso di compresenza di abitazioni di categorie diverse.

Visto di conformità

Necessità di chiarire le modalità, i contenuti e i tempi del visto di conformità, nonché gli effetti sanzionatori nei casi di visti carenti, incompleti o tardivi.

Trasformazione in credito di imposta

Necessità di trasformare la detrazione in credito d'imposta in capo al beneficiario della detrazione (possibilità originariamente prevista dal decreto-legge e poi soppressa in sede di conversione). La misura verrebbe incontro ai soggetti parzialmente o totalmente incapienti.

Cessione del credito

Necessità di:

rendere fruibile lo sconto in fattura anche per le prestazioni dei professionisti e dei tecnici tenuti al rilascio di attestazioni ed asseverazioni [(14)];

chiarire se la cessione sia limitata a soggetti comunque legati ai lavori che hanno dato luogo alla detrazione, incluse banche e intermediari finanziari;

---

(11) Come chiarito dall'Agenzia delle entrate nell'ambito della sezione FAQ « superbonus », « *i possessori o detentori delle unità immobiliari in categoria catastale A/1 possono fruire della detrazione per le spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni dell'edificio in condominio* », pur non potendone fruire per interventi « trainati » realizzati sulle proprie, in base al comma 15-*bis* dell'articolo 119 del dl Rilancio.

(12) L'articolo 80, comma 6, del cd. decreto Agosto (decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104, convertito con modificazioni dalla legge 13 ottobre 2020, n. 126), che ha inserito il comma 15-*bis* nell'articolo 119 del DL rilancio, stabilisce che l'esclusione degli A9 è valida solo per le unità immobiliari non aperte al pubblico.

(13) Sul tema delle delibere condominiali, il sopra menzionato decreto Agosto ha inserito il comma 9-*bis* nell'articolo 119 del DL rilancio, il quale dispone che: « *Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno 1/3 del valore dell'edificio* ».

(14) Il comma 15 dell'articolo 119 specifica che rientrano tra le spese detraibili anche quelle sostenute per il rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni nonché del visto di conformità. L'Agenzia delle entrate (circolare n. 24/E) ha specificato che, conseguentemente, la detrazione spetta anche per: le spese sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre spese professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori (ad esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, le spese preliminari di progettazione e ispezione e prospezione).

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 22 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

chiarire se sia o meno ammessa, con riguardo allo stato di avanzamento lavori, la cessione per interventi che danno origine ad altri *bonus*;

risolvere, nell'ambito di ciascun condominio, le criticità che si presentano in relazione al coordinamento tra i condòmini fra le tre possibili opzioni: detrazione, sconto in fattura o cessione [15].

3.3 CONFINDUSTRIA *(audizione del 15 luglio 2020)*

Impianti produttivi e sismabonus

Necessità di promuovere l'adeguamento sismico degli impianti produttivi, per i quali non risulta oggi incoraggiato l'incentivo per effetto dei massimali troppo bassi in quanto non riferiti alla superficie bensì alla singola unità immobiliare come « unitariamente accatastata ».

Necessità di semplificazione

Necessità di gestire la complessità normativa e l'elevato numero di aliquote e di massimali. Si suggerisce a tal proposito di costituire un portale unico in cui il contribuente possa effettuare tutte le comunicazioni necessarie per fruire dei « superbonus ».

Immobili delle imprese

Necessità di estendere il « superbonus » agli immobili posseduti dalle imprese [16].

Libera cedibilità e riportabilità del credito

Necessità di:

rimuovere i limiti all'utilizzo, che rappresentano un freno all'acquisto del credito in considerazione del rischio per i cessionari di perderne una parte;

consentire la cedibilità continua dei crediti;

consentire il riporto agli anni successivi delle quote di detrazione non utilizzate.

Interventi eseguiti « congiuntamente »

La detrazione al 110 per cento, prevista per interventi di efficienza energetica « trainati » si ha a condizione che l'intervento sia effettuato congiuntamente ad uno degli interventi « trainanti ». Chiarire cosa si intenda per interventi eseguiti « congiuntamente » [17].

---

(15) V. nota 13.

(16) La circolare n. 24/E, al par. 1.2 Persone fisiche, chiarisce che in base all'articolo 119, comma 1, lettera b), e comma 9, lettera b), del decreto Rilancio, « tale limitazione riguarda esclusivamente gli interventi realizzati su unità immobiliari », in quanto i soggetti titolari di reddito d'impresa e gli esercenti arti e professioni possono fruire del « superbonus » in relazione alle spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici in condominio, qualora gli stessi partecipino alla ripartizione delle predette spese in qualità di condòmini.

(17) In proposito il decreto « requisiti tecnici » del MISE del 6 agosto 2020 stabilisce che tale condizione si considera soddisfatta « *se le date delle spese sostenute per gli interventi*

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 23 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

Teleriscaldamento efficiente

Necessità di rimuovere i numerosi vincoli posti ai comuni montani per poter fruire dell'agevolazione.

Integrazione degli impianti esistenti

Necessità di precisare che il « superbonus » si applica per l'installazione di microcogeneratori e di collettori solari anche solo in forma di integrazione degli impianti esistenti.

Caldaie a biomassa

Dal momento che non è sempre percorribile con tali impianti un miglioramento di 2 classi di efficienza energetica, riconoscere l'incentivo in tutti i casi in cui sia possibile comunque prevedere il raggiungimento della classe energetica più alta [18].

3.4 ASSOESCO *(audizione del 9 settembre 2020)*

Durata dell'incentivo

Necessità di stabilizzare o estendere l'incentivo, dal momento che la data di scadenza non appare congrua con i tempi di programmazione degli interventi.

Impianti fotovoltaici

Necessità di riconoscere il « superbonus » per gli impianti fotovoltaici anche in assenza di interventi trainanti.

3.5 ASSOIMMOBILIARE *(audizione del 9 settembre 2020)* [19]

Estensione soggettiva e oggettiva del « superbonus » e possibili misure connesse

Necessità di:

estendere il « superbonus » anche agli immobili non residenziali e agli edifici di proprietà di investitori immobiliari;

applicare l'ecobonus e il sismabonus anche nei confronti degli OICR immobiliari;

estendere anche agli OICR immobiliari la possibilità di beneficiare della possibilità di riconoscere all'acquirente delle unità immobiliari la detrazione di imposta prevista dall'articolo 16-*bis* TUIR nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, riguardanti interi fabbricati che siano ceduti entro diciotto mesi dalla data di termine dei lavori;

---

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 ».

(18) In merito l'Agenzia delle entrate (circolare N. 24/E) ha chiarito che nel caso in cui l'edificio si trovi già in classe energetica A3 basterà salire alla classe successiva A4 per veder riconosciuta la detrazione al 110 per cento.

(19) Assoimmobiliare ha formulato anche una serie di proposte in materia di incentivi per la rigenerazione urbana che, in quanto tali, non appaiono afferenti al tema del « superbonus » qui in esame.

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 24 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

ridurre in forma modulare il carico impositivo ai fini IMU, con esenzione dall'imposta per tutto il periodo delle attività di riqualificazione/ristrutturazione dei fabbricati, laddove tali interventi consentano l'acquisizione di determinati livelli di efficienza energetica e/o determinate caratteristiche di sicurezza antisismica, con conseguente riduzione permanente del 50 per cento dell'imponibile IMU dall'ultimazione dei lavori alla conclusione del terzo periodo d'imposta successivo, seguita infine da una riduzione permanente di tipo premiale;

ridurre l'aliquota IVA per alcune forniture energeticamente prestanti, con aliquota ridotta sugli interventi di installazione di materiali, inclusi gli isolanti, che favoriscano il risparmio energetico, nonché sugli interventi di rinnovo degli impianti di riscaldamento centralizzati.

3.6 ASSOCIAZIONE DEI MASTER IN DIRITTO TRIBUTARIO *(audizione del 30 settembre 2020)*

Sconto in fattura esercitata direttamente dal fornitore

Necessità di consentire, qualora vi siano condòmini irreperibili, inerti, morosi, che l'opzione sconto in fattura possa essere esercitata direttamente dal fornitore [(20)].

Opzione per lo sconto in fattura. IVA e liquidità fornitore

Necessità di:

consentire l'immediato utilizzo del credito d'imposta tramite compensazione con altre forme di tributo [(21)];

chiarire se sullo sconto in fattura andrà emessa fattura unica o frazionata per i vari optanti.

Compensi dell'amministratore di condominio

Necessità di riconoscere tra le spese ammesse il compenso per le attività dell'amministratore connesse all'applicazione degli interventi « superbonus » nei limiti di congruità asseverati dal tecnico abilitato.

Profili penali nelle ipotesi di corruzione

Necessità di chiarire se la natura giuridica del condominio consenta di ricondurlo nell'alveo degli « enti privati » ai fini dell'applicabilità delle disposizioni penali rilevanti per le ipotesi di corruzione.

Copertura finanziaria

Necessità di disciplinare/chiarire l'ipotesi di esaurimento del fondo annualmente stanziato per il « superbonus ».

---

(20) V. nota 13.

(21) Tale compensabilità risulta già applicabile alla luce anche dei chiarimenti forniti dall'Agenzia delle entrate (v. par. 5 della circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020) che, nel richiamare l'applicabilità in materia dell'art 17 del D. Lgs. 241 del 1997, afferma la compensabilità del credito da « superbonus » con le altre forme di tributo a mezzo mod. F24.

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 25 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

3.7 CONFESERCENTI *(audizione del 30 settembre 2020)*

Trasformazione in credito di imposta

Necessità di trasformare la detrazione in credito d'imposta in capo all'impresa cessionaria [(22)], così da non vincolarla a sostenere i costi di una ulteriore cessione vero istituti bancari.

Riportabilità del credito

Necessità di consentire il riporto agli anni successivi delle quote di detrazione non utilizzate.

Durata dell'incentivo

Necessità di prorogare i termini di scadenza per l'accesso al beneficio fino al 2025.

Altre osservazioni/proposte

Necessità di:

semplificare la normativa;

irrogare le sanzioni solo in caso di dolo o colpa grave;

estendere il « superbonus » agli interventi di rimozione di barriere architettoniche.

3.8 ABI *(audizione del 7 ottobre 2020)*

Libera cedibilità e riportabilità del credito

Necessità di:

rimuovere i limiti all'utilizzo dei crediti d'imposta ceduti;

consentire il riporto agli anni successivi delle quote di detrazione non utilizzate.

Concorso in violazione (responsabilità solidale)

Necessità di chiarire l'esatta portata del concorso in violazione previsto all'articolo 121, comma 6, del DL rilancio.

Durata dell'incentivo

Necessità di stabilizzare l'incentivo o, in subordine, estenderne la durata ad annualità successive al 2021.

Compensi dell'amministratore di condominio

Necessità di riconoscere tra le spese ammesse il compenso per le attività dell'amministratore connesse all'applicazione degli interventi da « superbonus ».

(22) *Ibidem*.

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 26 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

Ampliamento tipologia crediti cedibili

Necessità di ampliare la possibilità di cedere i crediti fiscali anche per i lavori eseguiti prima del 1° luglio 2020, nonché a tipologie agevolative ora escluse (« mobili », bonus « sistemazione a verde », riqualificazione e miglioramento delle strutture ricettive turistico-alberghiere).

Necessità di chiarimenti per il settore bancario

Necessità di chiarire le modalità di trattamento della posizione creditoria acquisita ai fini del bilancio e delle regole di vigilanza prudenziale, nonché di segnalazione nella Centrale dei rischi.

3.9 ENEA *(audizione del 7 ottobre 2020)*

Necessità per i professionisti tecnici di aggregarsi onde poter far fronte alla complessità e dimensione delle attività connesse all'istituto del « superbonus ».

3.10 Fondazione INARCASSA *(*audizione del 7 ottobre 2020*)*

Estensione durata incentivo e snellimento procedure

Necessità di:

prorogare il termine di almeno 3 anni, o addirittura stabilizzare la misura;

prorogare anche la detrazione nella misura del 90 per cento (c.d. bonus facciate), in scadenza a fine 2020;

snellire la complessità burocratica delle procedure da attivare.

Priorità per analisi di vulnerabilità sismica

Necessità di subordinare gli interventi di efficientamento energetico ad una analisi di vulnerabilità sismica di tutti quei fabbricati realizzati prima della modernizzazione della disciplina antisismica (legge 64/1974).

Estensione benefici fiscali del « superbonus »

Necessità di estendere i benefici fiscali del « superbonus » anche alla sola fase di classificazione e verifica sismica degli immobili.

Tutela della professione

Necessità di:

chiarire il motivo per cui siano stati estesi i controlli da parte dell'Agenzia delle entrate fino a 8 anni con multe fino al 200 per cento della detrazione usufruita;

chiarire se l'obbligo di stipula della polizza assicurativa sia da intendersi in termini di adeguamento ai massimali della polizza RC professionale « generica » o se sia necessario stipulare una polizza ad hoc;

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 27 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

riconoscere l'anticipo delle spese tecniche con l'accettazione dell'incarico professionale;

inserire una nuova figura terza e indipendente che assuma il ruolo di Coordinatore Tecnico/Supervisore Lavori, che curi gli interessi del committente e dello Stato.

Regolarità urbanistica dell'edificio

Necessità di chiarire come vadano considerate le non conformità dell'immobile, anche con il contributo dell'Agenzia delle Entrate.

Estensione compensazioni per i professionisti

Necessità di estendere la compensazione dei crediti di imposta a tutti i crediti di natura professionale vantati dagli ingegneri e dagli architetti maturati verso la Pubblica Amministrazione.

Cessione del credito

Necessità di frazionare la cessione nelle singole quote annuali dei crediti fiscali.

Ulteriori prospettive ecologiche

Necessità di integrare la normativa con obiettivi di bioedilizia.

3.11 CONSIGLIO NAZIONALE INGEGNERI E CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI (IN RAPPRESENTANZA DELLA RETE PROFESSIONI TECNICHE) *(audizione del 14 ottobre 2020)*

Estensione durata incentivo

Necessità di estendere il periodo di vigenza dell'incentivo almeno fino alla fine del 2024.

Limiti per l'accesso agli incentivi fiscali

Necessità di riconsiderare la condizione del miglioramento di due classi energetiche, non essendo sempre facile da raggiungere attraverso gli interventi incentivati con la sola sostituzione della centrale termica.

Eccessivo carico documentale per famiglie e professionisti

Necessità di rivedere, semplificare e ridurre la documentazione oggi imposta dalla normativa vigente.

Interventi di efficientamento energetico combinati con verifica di vulnerabilità sismica

Necessità di subordinare alcune tipologie di interventi per il risparmio energetico, quali il cappotto termico, ad una fase preliminare di diagnostica della resistenza delle strutture.

Sismabonus e asseverazioni dei professionisti tecnici

Necessità di chiarire come debba essere asseverata, nonché l'efficacia e i parametri di riferimento dell'asseverazione di cui al comma

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 28 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

13, lettera *b)*, dell'articolo 119 del Dl n. 34/2020 per le opere di consolidamento.

Ravvedimento operoso per le attività preliminari alla progettazione, certificazione e attestazione

Necessità di prevedere un termine dal momento della conclusione dei lavori, entro il quale i professionisti tecnici possano procedere a un ravvedimento operoso.

Piano Nazionale di prevenzione del rischio sismico e Fascicolo digitale di fabbricato

Necessità di:

prevedere un obbligo di procedere alla classificazione sismica degli edifici secondo le regole del DM 65/2017;

prevedere un obbligo, per tutte le costruzioni che non rientrano tra quelle per le quali è possibile fare la classificazione sismica, di procedere alla valutazione della sicurezza;

prevedere un obbligo di assicurazione legata al rischio sismico a carico dei proprietari di immobili;

incentivare forme di monitoraggio delle costruzioni;

istituire un collegamento tra le attività di classificazione sismica e il Fascicolo digitale del fabbricato di cui al nuovo Testo Unico per le Costruzioni;

definire lo schema-tipo del Fascicolo di fabbricato recante la descrizione dell'immobile nel quale siano contenute tutte le informazioni relative allo stato di agibilità e di sicurezza.

Il nodo della conformità urbanistica dell'edificio

Necessità di introdurre un meccanismo di sanatoria immediata per quelle che possono essere definite come parziali difformità dal titolo edilizio.

Polizza assicurativa per RC professionale

Necessità di esonerare i professionisti iscritti ad appositi albi dalla sottoscrizione della polizza ulteriore, qualora già dispongano di una polizza assicurativa *ex* articolo 5, DPR 7 agosto 2012, n. 137, purché questa:

non preveda esclusioni relative ad attività di asseverazione;

preveda un massimale non inferiore a 500.000 euro;

garantisca, se in operatività di «*claims made*», un'ultrattività pari ad almeno 5 anni in caso di cessazione di attività e una retroattività pari anch'essa ad almeno 5 anni a garanzia di asseverazioni effettuate negli anni precedenti.

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 29 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

Criteri di qualificazione delle imprese esecutrici dei lavori di cui al sismabonus

Necessità di prevedere che le imprese esecutrici dei lavori debbano dimostrare di essere in possesso di capacità tecnica e imprenditoriale negli ambiti per i quali hanno luogo gli affidamenti dei lavori.

Rapporti tra *global contractor* e professionista tecnico

Necessità di individuare dei parametri di riferimento che consentano la piena salvaguardia e rispetto del principio dell'equo compenso per le attività di progettazione ed asseverazione, di competenza dei professionisti abilitati.

Testo Unico

Necessità di emanare un Testo Unico.

Cappotto termico interno

Necessità di un'interpretazione da parte dell'Agenzia delle entrate per approfondire il motivo per cui non possa essere riconosciuto il « superbonus » per l'installazione del cappotto termico all'interno dell'edificio, che pare priva di base normativa.

3.12 ASSOCIAZIONE GEOMETRI FISCALISTI – AGEFIS *(audizione del 28 ottobre 2020)*

Necessità di semplificazione

Necessità di semplificare l'intero quadro normativo e procedimentale.

Estensione durata incentivo

Necessità di estendere il periodo di vigenza dell'incentivo o stabilizzarlo.

Detraibilità spese professionali

Necessità di riconoscere la detraibilità delle spese connesse alla verifica dello « stato legittimo dell'immobile », la valutazione energetica, la progettazione preliminare, anche in caso di mancato avvio dei lavori.

Polizza assicurativa per RC professionale

Necessità di:

prevedere la detraibilità della spesa per la polizza assicurativa ad hoc;

indicare con certezza il quadro di intervento da parte delle compagnie di assicurazioni.

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 30 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

Esclusione immobili « di lusso »

Necessità di rimuovere l'esclusione delle abitazioni di categoria catastale A/1 [(23)], A/8 e A/9 in considerazione degli effetti sperequativi e disincentivanti della norma (comma 15-*bis* dell'articolo 119).

Immobili vincolati

Necessità di prevedere per tali immobili la possibilità di effettuare il « cappotto termico interno », o di procedere con la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale all'interno della singola unità immobiliare, senza subordinarla alla condizione del miglioramento di due classi energetiche.

Limite di due unità immobiliari

Necessità di eliminare il limite delle due unità immobiliari, prevista dal comma 10 dell'articolo 119 con riferimento alla riqualificazione energetica e non a quella antisismica [(24)].

Esclusione per gli immobili non residenziali

Necessità di estendere l'applicabilità del « superbonus » a tali immobili.

Edifici posseduti da un unico soggetto

Necessità di riconoscere l'applicabilità del « superbonus » anche nel caso di un edificio con due o più unità immobiliari posseduto da un unico soggetto [(25)].

3.13 POSTE ITALIANE *(audizione del 28 ottobre 2020)*

Poste italiane Spa ha illustrato le forme in cui entra nel campo degli interventi del « superbonus », in particolar modo nella sua veste di cessionario del credito di imposta.

---

(23) V. Come chiarito dall'Agenzia delle entrate nell'ambito della sezione FAQ « superbonus », « *i possessori o detentori delle unità immobiliari in categoria catastale A/1 possono fruire della detrazione per le spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni dell'edificio in condominio* », pur non potendone fruire per interventi « trainati » realizzati sulle proprie, in base al comma 15-*bis* dell'articolo 119 del dl Rilancio.

Sul tema delle delibere condominiali, inoltre, il menzionato decreto Agosto ha inserito il comma 9-*bis* nell'articolo 119 del DL rilancio, il quale dispone che: « *Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno 1/3 del valore dell'edificio* ».

(24) Il limite non si applica per gli interventi effettuati sulle parti comuni condominiali.

(25) La circolare n. 24/E, al par. 1.1 « Condomìni », così recita al riguardo: « Tenuto conto della locuzione utilizzata dal legislatore riferita espressamente ai "condomìni" e non alle "parti comuni" di edifici, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica prevista ». Ne ricava che il « superbonus » non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti.

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 31 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

3.14 ENEL *(audizione del 29 ottobre 2020)*

Necessità di:

semplificare la normativa e gli aspetti procedimentali;

semplificare la procedura di cessione del credito;

estendere il periodo di vigenza del « superbonus » fino al 2023;

estendere i benefici ai soggetti IRES, ai monoproprietari di edifici con due o più unità immobiliari [(26)], alle unità immobiliari non residenziali.

3.15 ENI *(audizione del 29 ottobre 2020)*

Necessità di:

estendere fino al 2024 il periodo di vigenza del « superbonus »;

semplificare la procedura di cessione del credito in caso di lavori condominiali;

estendere l'applicabilità del « superbonus »:

alle parti comuni degli edifici anche nel caso dei condomìni con mono-proprietario [(27)] o con presenza di appartamenti di proprietà di società di gestione del risparmio;

agli investimenti in capacità produttiva utilizzabile per autoconsumo collettivo e comunità energetiche;

creare strumenti di garanzia per le imprese per avere accesso ai finanziamenti « ponte »;

permettere l'accesso al « superbonus » non solo per la sostituzione dell'impianto esistente di climatizzazione invernale, ma anche in caso di nuova installazione in assenza di generatore presso l'immobile.

3.16 SAINT-GOBAIN ITALIA *(audizione del 29 ottobre 2020)*

Necessità di:

prevedere un valore di « trasmittanza termica per gli interventi di isolamento termico meno severo »;

considerare, nell'imposizione dei limiti di trasmittanza termica, la valutazione dei « ponti termici », che rilevano per il raggiungimento degli obiettivi di miglioramento energetico;

stabilizzare o, in subordine, estendere il periodo di vigenza del « superbonus »;

emanare un Testo unico in materia.

(26) *Ibidem*.
(27) *Ibidem*.

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 32 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

3.17 ORDINE DEI COMMERCIALISTI *(audizione del 4 novembre 2020)*

Sistematicità della normativa

Necessità di:

emanare un Testo unico in materia;

dare sistematicità alla normativa stessa e alle prassi applicative attraverso una sorta di « testo unico delle interpretazioni »;

far diffondere all'Agenzia delle entrate una circolare annuale interamente dedicata ai chiarimenti sulle detrazioni in materia edilizia.

Applicabilità del « superbonus » ai soli edifici residenziali

Necessità di estensione del « superbonus » alle unità immobiliari non residenziali.

Immobili vincolati

Necessità di intervenire normativamente riguardo agli edifici sui quali insistono vincoli storico-artistici o paesaggistici, data l'impossibilità di interventi di isolamento sul loro involucro che possano portare al miglioramento di almeno due classi energetiche.

Edifici composti da più unità immobiliari riconducibili a un unico proprietario

Necessità di riconoscere anche a tale fattispecie il « superbonus » per interventi sulle parti comuni [(28)].

Imponibilità fiscale del corrispettivo derivante dallo sconto in fattura o dalla cessione

Necessità di integrare l'articolo 121 del DL rilancio, dato che nell'ipotesi di sconto in fattura o cessione di credito il corrispettivo per l'impresa potrebbe risultare fiscalmente imponile in caso di applicazione letterale del complessivo quadro normativo.

Sismabonus acquisti

Necessità di chiarire se il beneficio sull'acquisto dell'unità immobiliare spetti, per gli acconti pagati nella finestra temporale agevolata, anche quando i lavori si trascinano oltre il termine ultimo della finestra medesima (attualmente il 31 dicembre 2021, sia ai fini del sismabonus che ai fini del « superbonus »).

Potestà dell'assemblea del condominio sulle opzioni da « superbonus »

Necessità di equilibrare la potestà dell'assemblea di condominio con il diritto del singolo condomino. Infatti, la facoltà di decisione in merito all'esercizio delle opzioni, attribuita all'assemblea condominiale dal comma 9-*bis* dell'articolo 119, comprime il diritto del singolo

(28) *Ibidem.*

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 33 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

condomino che intenda avvalersi della detrazione con modalità diverse da quelle decise dalla maggioranza dei condòmini.

Compenso straordinario amministratore di condominio e spese *general contractor*

Necessità di includere nell'agevolazione sia le spese sostenute a titolo di compenso straordinario dell'amministratore di condominio, sia quelle accordate al *general contractor*.

Durata dell'incentivo

Necessità di prorogare la misura almeno fino al 2024.

3.18 EDISON – memoria pervenuta il 16 ottobre 2020 *(senza svolgimento di audizione)*

Durata dell'incentivo

Necessità di stabilizzare l'incentivo o, in subordine, estenderne la durata di tre anni.

Ampliamento platea beneficiari

Necessità di riconoscere il « superbonus » alle imprese e al settore pubblico non residenziale (in particolare strutture scolastiche e sanitarie).

Necessità di semplificazione

Necessità di semplificare l'intero quadro normativo e procedimentale.

Utilizzo del credito fiscale negli anni successivi

Necessità di garantire l'utilizzo integrale dei crediti d'imposta acquisiti, eliminando il divieto di riporto agli anni successivi della quota non utilizzata nell'anno.

Compensazione crediti di imposta

Necessità di consentire la compensazione delle detrazioni da « superbonus » con ogni forma di tributo [(29)].

Ritiro dedicato dell'energia

Necessità di sopprimere l'obbligo di Ritiro dedicato da parte del Gestore dei servizi energetici dell'energia non autoconsumata prodotta dagli impianti che usufruiscono del « superbonus ».

(29) Tale compensabilità risulta già applicabile alla luce anche dei chiarimenti forniti dall'Agenzia delle entrate (v. par. 5 della circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020) che, nel richiamare l'applicabilità in materia dell'art 17 del D. Lgs. 241 del 1997, afferma la compensabilità del credito da « superbonus » con le altre forme di tributo a mezzo mod. F24.

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 34 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

Incentivazione dei sistemi di accumulo

Necessità di annoverare fra gli interventi trainanti anche la sola installazione dei sistemi di accumulo ad integrazione degli impianti esistenti, in ragione dei benefici che questi apportano al sistema elettrico.

3.19 SNAM – memoria pervenuta il 6 novembre 2020 *(senza svolgimento di audizione)*

Semplificazione in caso di lavori trainati

Necessità di permettere, nel caso di specie, che sia emessa fattura nei confronti di un soggetto unico (il condominio) con effetti di semplificazione in particolare per la comunicazione all'Agenzia delle entrate, che sarebbe demandata ad un soggetto unico per tutto il condominio.

Estensione incentivi ai Comuni che gestiscono l'edilizia residenziale pubblica

Necessità di consentire ai Comuni di usufruire degli incentivi a condizione che sul territorio non siano stati costituiti gli enti di gestione di cui all'articolo 119, comma 9, lettera *d)*, del DL Rilancio.

Impianti di riscaldamento per l'Edilizia Residenziale Pubblica

Necessità di prevedere un obbligo di conversione degli impianti di riscaldamento da autonomo a centralizzato entro il 2025 per l'Edilizia Residenziale Pubblica. Ciò consentirebbe agli enti gestori di eliminare i centri di pericolo delle condotte di evacuazione dei primi e allo stesso tempo di ridurre i costi non dovendo più provvedere alla sostituzione degli stessi.

Conversione impianti di riscaldamento da autonomo a centralizzato

Necessità di favorire la sostituzione degli impianti di riscaldamento autonomo con impianti centralizzati prorogando al 30 giugno 2023 il termine di sostenimento delle spese a carico degli IACP e degli altri enti aventi le stesse finalità sociali indicati all'articolo 119, comma 9, lettera c*)*, del DL Rilancio.

Massimali di spesa ONLUS

Specificare che l'ammontare complessivo delle spese di cui al comma 1, lettera *a)*, dell'articolo 119, riferito alle singole unità immobiliari, sia da intendersi riferito alla singola camera o ufficio nel caso di strutture di proprietà delle ONLUS, considerata la diversa destinazione d'uso dei relativi immobili rispetto agli edifici residenziali.

Agevolare l'accesso agli atti

L'accesso agli atti per la verifica della documentazione inerente ai permessi di costruzione è diventata condizione ostativa non avendo i Comuni a disposizione personale in quantità adeguata ad evadere le molteplici richieste.

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 35 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

Agevolare i processi per sanare gli abusi edilizi

Necessità di introdurre un meccanismo semplificato di sanatoria per quelle difformità dal titolo edilizio non generate dalla volontà del proprietario.

Maturazione del credito d'imposta e principio di cassa

Necessità di:

chiarire se, in caso di sconto in fattura o cessione del credito, si possa fare riferimento – in luogo della data dell'effettivo pagamento – alla data di emissione della fattura da parte del fornitore, anche nel caso in cui sia emessa una fattura in anticipo rispetto allo stato di avanzamento dei lavori. Difatti, ai fini del conseguimento del « superbonus » è applicato: il criterio di cassa per le persone fisiche, gli esercenti arti e professioni e gli enti non commerciali; il criterio di competenza per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali;

fare riferimento, per gli IACP e gli altri enti con le medesime finalità sociali indicati all'articolo 119, comma 9, lettera c*)*, in luogo della data di ultimazione della prestazione, alla data di sottoscrizione del contratto di appalto tra tali soggetti e gli operatori economici, onde evitare il rischio di non maturare il credito in caso di non completamento degli interventi nei termini per cause di forza maggiore.

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 36 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

4. CHIARIMENTI FORNITI DAL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE RUFFINI *(Audizione del 18 novembre 2020)*.

Nel presente capitolo sono riportate le risposte fornite dal direttore dell'Agenzia delle entrate, Ernesto Maria Ruffini, ad alcune delle richieste di chiarimenti di carattere tecnico e interpretativo formulategli dalla Commissione, riservandosi di completarne il quadro nell'ambito di una nuova circolare che l'Agenzia si accinge a pubblicare, nella quale saranno trattate anche alcune delle tematiche sottopostegli.

A. ***Questioni interpretative***

i. **DOMANDA. Si chiede se il « superbonus » non si possa estendere in via interpretativa ai detentori di tutte le unità immobiliari di edificio bifamiliare o plurifamiliare, laddove tale detenzione esclusiva non può dar luogo alla costituzione del condominio richiesto dal dato strettamente testuale del comma 9 dell'articolo 119.**

RISPOSTA. Il riferimento normativo al « condominio » (articolo 119, comma 9, lettera *a)*, del decreto-legge n. 34 del 2020) comporta che il « superbonus » spetti per gli interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio in condominio e che, invece, siano esclusi quelli realizzati su edifici composti da più unità immobiliari di un unico proprietario o di comproprietari. La scelta del legislatore di richiamare espressamente, tra i beneficiari del « superbonus », i « condomìni » non ha consentito di estendere a tale agevolazione la prassi consolidata, finora adottata in materia di ecobonus, di sismabonus, nonché di detrazioni spettanti per interventi di recupero del patrimonio edilizio, laddove è stato sostenuto che, per parti comuni, devono intendersi « in senso oggettivo » quelle riferibili a più unità immobiliari funzionalmente autonome, a prescindere dall'esistenza di una pluralità di proprietari e, dunque, dalla costituzione di un condominio nell'edificio (risoluzione n. 167 del 12 luglio 2007; circolare n. 121 dell'11 maggio 1998, paragrafo 2.6). Le agevolazioni sopra citate, infatti, spettano anche all'unico proprietario (o ai comproprietari) dell'intero edificio per le spese relative agli interventi realizzati sulle suddette parti comuni. Si ricorda che il « condominio » costituisce una particolare forma di comunione in cui coesiste la proprietà individuale dei singoli condòmini, costituita dall'appartamento o altre unità immobiliari accatastate separatamente (box, cantine, ecc.), e una comproprietà sui beni comuni dell'immobile. Si tratta di una comunione forzosa, non soggetta a scioglimento, in cui il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose comuni, sottrarsi al sostenimento delle spese per la loro conservazione ed è comunque tenuto a parteciparvi in proporzione ai millesimi di proprietà. È pacifico che la nascita del condominio si determini automaticamente, senza che sia necessaria alcuna deliberazione, nel momento in cui più soggetti costruiscono su un suolo comune ovvero quando l'unico proprietario di un edificio ne ceda a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento, come chiarito dalla prassi in materia. Ai fini della costituzione del condominio risulta irrilevante la mera detenzione degli immobili costituenti un edificio, essendo, invece,

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 37 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

necessario avere riguardo alla proprietà degli stessi. Ciò comporta in sostanza che:

se l'unico proprietario di tutte le unità immobiliari di un edificio concede in locazione o in comodato tutte o alcune delle predette unità immobiliari a più soggetti (detentori), non si costituisce un condominio e di conseguenza non è possibile fruire del « superbonus »;

se le unità immobiliari di un edificio appartenenti a diversi proprietari sono concesse in locazione o in comodato ad un unico soggetto (detentore), restando ferma la costituzione del condominio, è possibile fruire del « superbonus ». Si evidenzia infine che le stime di copertura della misura hanno tenuto conto di questa lettura della norma, motivo per cui l'Agenzia ha interpretato nel senso sopra esposto il comma 9 del citato articolo 119 del decreto Rilancio.

ii. **DOMANDA. Come vanno considerate le non conformità urbanistiche dell'immobile, per le quali occorrerebbe introdurre un meccanismo di sanatoria immediata per le parziali difformità non generate dalla volontà del proprietario.**

RISPOSTA. La questione non è di competenza dell'Agenzia delle entrate, poiché attiene esclusivamente alla normativa edilizia. Si rammenta, al riguardo, che l'articolo 49 del T.U. dell'edilizia (DPR n. 380 del 2001) prevede che:

« 1. Fatte salve le sanzioni di cui al presente titolo, gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.

2. È fatto obbligo al comune di segnalare all'amministrazione finanziaria, entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori o dalla segnalazione certificata di cui all'articolo 24, ovvero dall'annullamento del titolo edilizio, ogni inosservanza comportante la decadenza di cui al comma precedente.

3. Il diritto dell'amministrazione finanziaria a recuperare le imposte dovute in misura ordinaria per effetto della decadenza stabilita dal presente articolo si prescrive col decorso di tre anni dalla data di ricezione della segnalazione del comune.

4. In caso di revoca o decadenza dai benefici suddetti il committente è responsabile dei danni nei confronti degli aventi causa ».

Inoltre, al fine di semplificare l'accesso al « superbonus », con il decreto-legge n. 104 del 2020, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 126 del 2020, è stato inserito, nell'articolo 119, il comma 13-*ter*, che, al riguardo, prevede che al « fine di semplificare la presentazione dei titoli abilitativi relativi agli interventi sulle parti comuni che beneficiano degli incentivi disciplinati dal presente articolo, le asseverazioni

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 38 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili pluri-familiari, di cui all'articolo 9-*bis* del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e i relativi accertamenti dello sportello unico per l'edilizia sono riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi ».

iii. **DOMANDA. Si chiede se il beneficio sull'acquisto dell'unità immobiliare spetti, per gli acconti pagati nella finestra temporale agevolata, anche quando i lavori si proseguano oltre il termine ultimo della finestra medesima (attualmente il 31 dicembre 2021, sia ai fini del sismabonus che ai fini del « superbonus »).**

RISPOSTA. L'articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto-legge 4 giugno 2016, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, stabilisce che, qualora gli interventi di riduzione del rischio sismico degli edifici di cui al comma 1-*quater* del medesimo articolo 16 siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurne il rischio sismico, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che provvedano, entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, la detrazione spetta all'acquirente delle unità immobiliari, rispettivamente nella misura del 75 per cento e dell'85 per cento del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96 mila euro per ciascuna unità immobiliare. La norma attualmente si applica alle spese sostenute entro il 31 dicembre 2021. Ai sensi dell'articolo 119, comma 4, del decreto-legge n. 34 del 2020 (decreto Rilancio), la detrazione è elevata al 110 per cento delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021. Affinché gli acquirenti persone fisiche delle unità immobiliari possano beneficiare del « superbonus » per l'acquisto di case antisismiche, è necessario che i requisiti sussistano nel periodo di vigenza della norma. Conseguentemente, fermo restando il principio di cassa, è necessario che l'atto di acquisto relativo agli immobili oggetto dei lavori sia stipulato entro il 31 dicembre 2021. Gli acquirenti delle case cd. « antisismiche » potranno, altresì, fruire della prevista detrazione per gli acconti pagati dal 1° luglio 2020, in quanto l'agevolazione a tale data è vigente, a condizione tuttavia che il preliminare di acquisto sia registrato e che il rogito sia stipulato entro il 31 dicembre 2021.

iv. **DOMANDA. Con riferimento all'applicazione del criterio di cassa o di competenza, occorre chiarire se, in caso sconto in fattura o cessione del credito, si possa fare riferimento – in luogo della data dell'effettivo pagamento – alla data di emissione della fattura da parte del fornitore, anche nel caso in cui sia emessa fattura in forma anticipata.**

RISPOSTA. La disposizione che disciplina il « superbonus » fa rinvio alle « spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° luglio 2020 fino al 31 dicembre 2021 ». Con la circolare n. 24/E del 2020 è stato già chiarito che, in applicazione dei princìpi

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 39 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

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; ad esempio, un intervento ammissibile iniziato a luglio 2019, con pagamenti effettuati sia nel 2019 che nel 2020 e 2021, consentirà la fruizione del « superbonus » solo con riferimento alle spese sostenute nel 2020 e 2021;

per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali, al criterio di competenza e, quindi, alle spese da imputare al periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2020 o al 31 dicembre 2021, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti; si ritengono assimilabili a tali soggetti, altresì, le imprese minori di cui all'articolo 66 del TUIR che, come chiarito con la circolare n. 11/E del 13 aprile 2017, sono sottoposte ad un regime « improntato alla cassa »; lo stesso legislatore, infatti, ha richiamato per alcune componenti di reddito – che mal si conciliano con il criterio di cassa – la specifica disciplina prevista dal TUIR, rendendo di fatto operante per tali componenti il criterio di competenza; ciò, in particolare, avviene per la deduzione delle quote di ammortamento che rappresentano la tecnica contabile mediante la quale le spese qui in esame concorrono alla formazione del risultato di periodo.

Nel medesimo documento di prassi si è, inoltre, precisato che, per le spese sostenute da soggetti diversi dalle imprese individuali, dalle società e dagli enti commerciali relative ad interventi sulle parti comuni degli edifici, rileva, ai fini dell'imputazione al periodo d'imposta, la data del bonifico effettuato dal condominio, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino.

Allo stato attuale e in assenza di modifiche normative, non emergono elementi che possano determinare una diversa linea interpretativa.

v. **DOMANDA. Cosa concretamente si intenda per il « concorso in violazione » di cui all'articolo 121, comma 6, del decreto Rilancio.**

RISPOSTA. Gli aspetti relativi alle sanzioni e alle responsabilità sono stati chiariti sia dalla circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020 sia nella risposta all'interrogazione n. 5-04585 del 10 settembre 2020 presentata alla Camera dei deputati.

In particolare, qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, si provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti del beneficiario della detrazione stessa (articolo 121, comma 5, del decreto-legge n. 34 del 2020), maggiorata degli interessi per ritardata iscrizione a ruolo (articolo 20 del decreto del Presidente della Repubblica n. 602 del 1973) e della sanzione per omesso o tardivo versamento (articolo 13 del decreto legislativo n. 471 del 1997).

Nel caso di concorso nella violazione (articolo 9, comma 1, del decreto legislativo n. 472 del 1997) il fornitore che ha applicato lo

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 40 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

sconto e il cessionario del credito rispondono solidalmente (con il beneficiario della detrazione):

della sanzione (ai sensi del citato articolo 9, comma 1);

della detrazione illegittimamente operata e dei relativi interessi (articolo 121, comma 6, del decreto-legge n. 34 del 2020).

Come precisato nella risposta all'interrogazione n. 5-04585, « i destinatari degli esiti del controllo sono, quindi, i beneficiari della detrazione (i soggetti che sostengono le spese agevolate), ovvero anche i fornitori in solido nel caso di concorso nella violazione ». Al di fuori dell'ipotesi di « concorso », i fornitori e cessionari « rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto » (così il provvedimento di attuazione dell'Agenzia delle entrate dell'8 agosto 2020, punto 7).

Per la configurabilità del concorso di persone valgono i criteri generali in materia sanzionatoria, per cui è richiesto l'accertamento del « contributo » di ciascun concorrente alla realizzazione della violazione, cioè la concreta capacità di favorire la violazione stessa (si veda, al riguardo, la circolare ministeriale n. 180/E del 10 luglio 1998).

Di seguito un esempio a maggior chiarimento.

Se la spesa sostenuta è pari a 40.000 euro, la detrazione è pari a 44.000 euro (110 per cento di 40.000).

Il fornitore effettua uno sconto di 40.000 euro, in quanto lo sconto non può essere superiore al corrispettivo dovuto (in sostanza, il beneficiario non pagherà nulla), maturando un credito d'imposta pari a 44.000 euro.

Nel caso in cui sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta:

a) l'Agenzia delle entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante, maggiorato di interessi e sanzioni, nei confronti dei beneficiari della detrazione; nel caso in esame il recupero riguarderà l'importo di 44.000 euro, oltre a sanzioni e interessi;

b) il fornitore o il cessionario che acquisisce il credito in buona fede non perde il diritto ad utilizzare il credito d'imposta (nel nostro esempio 44.000 euro) (cfr. circolare n. 24/E, par. 9).

Il fornitore o il cessionario risponderà solo in due casi:

se l'Ufficio accerta il concorso nella violazione, ai sensi dell'articolo 9, comma 1, del d.lgs. n. 472 del 1997;

per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto (ad esempio, il fornitore compensa 50.000 euro anziché 44.000 euro). Tale seconda ipotesi, in realtà, non riguarda tanto la fruizione del « superbonus » quanto il corretto utilizzo di crediti d'imposta in compensazione.

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 41 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

vi. **DOMANDA. Si chiede se, non rinvenendosi norme che lo escludano, possa essere riconosciuto il « superbonus » per l'installazione del cappotto termico interno, con particolare riferimento agli edifici sui quali insistono vincoli storico-artistici o paesaggistici, data anche l'impossibilità di interventi di isolamento sul loro involucro che possano portare al miglioramento di almeno due classi energetiche.**

RISPOSTA. L'articolo 119, comma 2, del decreto Rilancio prevede che, qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio o gli interventi trainanti di efficientamento energetico siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, la detrazione del 110 per cento si applichi in ogni caso a tutti gli interventi trainati, fermo restando il rispetto della condizione che tali interventi portino a un miglioramento minimo di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta in quanto l'edificio o l'unità immobiliare è già nella penultima classe. Pertanto, come chiarito nella circolare n. 24/E del 2020, se l'edificio è sottoposto ai vincoli previsti dal predetto codice dei beni culturali e del paesaggio o il rifacimento dell'isolamento termico è vietato da regolamenti edilizi, urbanistici o ambientali, il « superbonus » si applica, comunque, ai singoli interventi ammessi all'ecobonus (ad esempio, sostituzione degli infissi), purché sia certificato il miglioramento energetico.

Nell'ambito dei predetti interventi si ritiene che, nel rispetto di tutti i requisiti previsti dalla norma agevolativa, possa rientrare anche « l'installazione del cappotto termico interno ».

vii. **DOMANDA. Si chiede se l'obbligo di stipula della polizza assicurativa è da intendersi in termini di adeguamento ai massimali della polizza RC professionale « generica » oppure è necessario stipulare una polizza ad hoc; in ogni caso, se l'obbligo possa ritenersi assolto laddove la polizza già in essere contenga i requisiti necessari.**

RISPOSTA. L'articolo 119, comma 14, del decreto Rilancio prevede che, ai fini del rilascio delle predette attestazioni ed asseverazioni, i tecnici abilitati siano tenuti alla stipula di una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000 euro, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata.

Ai fini fiscali la norma richiede la sussistenza di una copertura assicurativa nei termini sopra indicati. Nessuna previsione è stabilita in relazione alle modalità contrattuali della polizza stessa che, pertanto, segue la prassi di mercato, in conformità alla normativa regolamentare di settore.

L'articolo 119, comma 11, prevede che il visto di conformità sia rilasciato ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. I CAF e i professionisti abilitati sono, pertanto, tenuti a

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 42 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

stipulare una polizza di assicurazione di responsabilità civile con un massimale non inferiore a 3.000.000 di euro. Detti soggetti sono tenuti a stipulare una specifica polizza assicurativa con massimale adeguato al numero dei contribuenti assistiti, nonché al numero dei visti di conformità rilasciati ai sensi, rispettivamente, degli articoli 6 e 22 del decreto del Ministro delle finanze 31 maggio 1999, n. 164. La polizza assicurativa della responsabilità civile per i danni causati nel fornire assistenza fiscale deve garantire la totale copertura degli eventuali danni subiti dal contribuente, dallo Stato o altro ente impositore, non includendo franchigie o scoperti, e prevedere il risarcimento nei cinque anni successivi alla scadenza del contratto. Coloro che sono già in possesso di idonea copertura assicurativa per i rischi professionali possono anche utilizzare tale polizza inserendo un'autonoma copertura assicurativa che preveda un massimale dedicato esclusivamente all'assistenza fiscale, almeno di importo pari a quello stabilito dalla norma. Per quanto riguarda l'adeguatezza della polizza, dovendo essere commisurata al numero dei contribuenti assistiti nonché al numero dei visti di conformità rilasciati, la stessa attiene all'aspetto contrattualistico tra le parti.

viii. **DOMANDA. Si chiede se l'ammontare complessivo delle spese di cui al comma 1, lettera *a)*, dell'articolo 119, riferito alle singole unità immobiliari, possa intendersi riferito alla singola camera o ufficio nel caso di strutture di proprietà delle ONLUS, considerata la diversa destinazione d'uso dei relativi immobili rispetto agli edifici residenziali.**

RISPOSTA. Nel comma 9 dell'articolo 119 del decreto Rilancio viene stabilito che il « superbonus » si applica, tra l'altro, agli interventi effettuati dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS) di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460, dalle organizzazioni di volontariato (OdV) iscritte nei registri di cui alla legge 11 agosto 1991, n. 266, dalle associazioni di promozione sociale (APS) iscritte nei registri nazionali, regionali e delle provincie autonome di Trento e Bolzano previsti dall'articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 3838, nonché dalle associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c, del decreto legislativo 23 luglio 1999, n. 242, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

Per espressa previsione normativa contenuta nell'articolo 119, comma 9, lettera e), del decreto Rilancio, per le associazioni e società sportive dilettantistiche il « superbonus » è, dunque, limitato ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

Per le ONLUS, le APS e le OdV di cui al citato comma 9, lettera d-*bis*, dell'articolo 119, invece, non essendo prevista alcuna limitazione espressa, si ritiene che il beneficio spetti per tutti gli interventi agevolabili, indipendentemente dalla categoria catastale e dalla destinazione dell'immobile oggetto degli interventi medesimi, ferma restando la necessità che gli interventi ammessi al « superbonus » siano effettuati sull'intero edificio o sulle singole unità immobiliari.

Per tali soggetti (le ONLUS, le APS e le OdV) non opera la limitazione, indicata nella citata circolare n. 24/E del 2020 per le

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 43 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

persone fisiche, in ordine all'applicazione del « superbonus » agli interventi realizzati sugli immobili « residenziali », atteso che tale limitazione è funzionale solo ad escludere per le persone fisiche la possibilità di applicare il « superbonus » agli immobili destinati all'esercizio dell'attività di impresa o professionale, come espressamente previsto dall'articolo 119, comma 9, lettera b), per le sole persone fisiche.

Non opera neanche la limitazione contenuta nel comma 10 del medesimo articolo 119 in merito alla possibilità di fruire del « superbonus » limitatamente a due unità immobiliari, in quanto tale disposizione riguarda solo le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni.

Per quanto riguarda, inoltre, l'individuazione dei limiti di spesa, la stessa va effettuata anche per tali soggetti, al pari di ogni altro destinatario dell'agevolazione, applicando le regole contenute nel medesimo articolo 119, ovvero, tenendo conto della natura degli immobili (edificio in condominio, ecc.) e del tipo di intervento da realizzare (isolamento termico, sostituzioni impianto di riscaldamento, ecc.). In sostanza, se i richiamati soggetti sostengono spese per:

interventi « trainanti », realizzati su un edificio in condominio o su edifici unifamiliari, il limite di spesa andrà calcolato in base a quanto stabilito al comma 1 del citato articolo 119;

interventi « trainati », il limite andrà calcolato ai sensi del comma 2 o dei commi 5, 6 e 8 del medesimo articolo 119.

ix. **DOMANDA. Si chiede se si possa dare sistematicità alle prassi applicative attraverso una sorta di « testo unico delle interpretazioni », elaborando formulari ogni qual volta possibile.**

RISPOSTA. Tenuto conto della complessità delle disposizioni recate dall'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020, sul sito dell'Agenzia delle entrate (www.agenziaentrate.gov.it) è stata inserita un'apposita area tematica dedicata al « superbonus », nell'ambito della quale sono disponibili i link per l'accesso:

ai provvedimenti direttoriali dell'8 agosto 2020 e del 12 ottobre 2020, recanti le disposizioni di attuazione degli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34;

alla circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020, recante i primi chiarimenti interpretativi;

alla risoluzione n. 60/E del 28 settembre 2020, in materia di interventi sulle parti comuni di edifici condominiali e sulle singole unità immobiliari e correlati limiti di spesa;

alla guida operativa;

alle FAQ;

alle risposte alle istanze di interpello in materia di « superbonus »;

ad altri siti internet di interesse (Ministero dello sviluppo economico, Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, ENEA).

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 44 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

x. **DOMANDA. Si chiede se si possa diffondere a cura dell'Agenzia delle entrate una circolare annuale interamente dedicata ai chiarimenti sulle detrazioni in materia edilizia.**

RISPOSTA. Al riguardo, premesso che l'Agenzia è tenuta a fornire tempestivamente chiarimenti sulle norme fiscali di nuova emanazione, si fa presente che l'Agenzia, sia per il « bonus facciate » sia per il « superbonus », ha prontamente fornito le prime indicazioni con le circolari n. 2/E e n. 24/E del 2020. Inoltre, la circolare annuale che l'Agenzia pubblica in occasione della campagna dichiarativa delle persone fisiche costituisce una trattazione sistematica delle disposizioni riguardanti ritenute, oneri detraibili, deducibili e crediti di imposta, anche sotto il profilo degli obblighi di produzione documentale da parte del contribuente al CAF o al professionista abilitato e di conservazione da parte di questi ultimi per la successiva produzione all'Amministrazione finanziaria. L'obiettivo di tale circolare è quello di offrire, in ossequio ai principi della trasparenza e soprattutto della collaborazione sanciti dallo Statuto dei diritti del contribuente, nell'ottica del potenziamento della *tax compliance*, a tutti gli operatori uno strumento unitario che garantisca un'applicazione uniforme delle norme sul territorio nazionale. La circolare costituisce, al contempo, per tutti gli uffici dell'Amministrazione finanziaria, una guida che orienta in maniera altrettanto uniforme le attività nella fase di controllo delle dichiarazioni. La circolare richiama i documenti di prassi da ritenersi ancora attuali e fornisce nuovi chiarimenti, non solo alla luce delle modifiche normative intervenute, ma anche delle risposte ai quesiti posti dai contribuenti in sede di interpello o dai CAF e dai professionisti abilitati per le questioni affrontate in sede di assistenza.

Con particolare riferimento alle detrazioni per gli oneri pluriennali (come le spese per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici), si evidenzia che vi sono appositi paragrafi, nei quali sono riportati, in maniera sistematica, i principali chiarimenti interpretativi, con le indicazioni degli adempimenti da porre in essere e dei documenti da conservare.

B. ***Richieste di semplificazione***

xi. **DOMANDA. Si chiede se, in caso di sconto in fattura per interventi su parti comuni condominiali, debba essere rilasciata fattura unica ovvero frazionata fra i vari condòmini in funzione della spesa a ciascuno imputata.**

RISPOSTA. Trattandosi di fattura per interventi su parti comuni degli edifici, si è dell'avviso che la stessa debba essere destinata al solo condominio.

Tale soluzione è in linea con quanto previsto nel caso in cui si scelga di recuperare l'agevolazione come detrazione. In tale evenienza, infatti, ogni condomino godrà della detrazione calcolata sulle spese, fatturate al condominio, imputate in base alla suddivisione millesimale degli edifici, o secondo i criteri individuati dall'assemblea condominiale.

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 45 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

xii. **DOMANDA. Si chiede se si possa prevedere un termine dal momento della conclusione dei lavori entro il quale i professionisti tecnici possano procedere a un ravvedimento operoso per le attività preliminari alla progettazione, certificazione e attestazione.**

RISPOSTA. Non sembra ci siano i margini per invocare lo strumento di carattere generale disciplinato dall'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472 (ravvedimento operoso).

Si segnala che, in relazione alle comunicazioni di fine lavori all'ENEA, in caso di omesso o annullato invio delle stesse, è stato ammesso il ricorso alla remissione *in bonis* (cfr. circolare n. 13/E del 9 maggio 2013). Nel caso prospettato, tuttavia, bisognerebbe valutarne l'applicabilità, soprattutto nell'ipotesi in cui il contribuente benefici della detrazione direttamente in fattura (c.d. sconto).

xiii. **DOMANDA. Si chiede se vi siano margini di semplificazione del quadro procedimentale, nonché della cessione del credito.**

RISPOSTA. L'articolo 119 del decreto Rilancio, nell'introdurre il « superbonus », ha individuato le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto di beneficio, l'ambito soggettivo di applicazione dell'agevolazione nonché gli adempimenti da porre in essere ai fini della spettanza della stessa.

Trattandosi di una normativa di particolare favore, il decreto Rilancio, come chiarito con la circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020, in aggiunta agli adempimenti ordinariamente previsti per le detrazioni già disciplinate dalle norme vigenti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici, introduce un sistema di controllo strutturato per evitare comportamenti non conformi alle disposizioni agevolative.

In merito a tale ultimo profilo, in particolare, si evidenzia che, come precisato dalla citata circolare n. 24/E del 2020 (par. 8), le disposizioni in materia di « superbonus » si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (sismabonus), nonché quelli di riqualificazione energetica degli edifici (ecobonus).

In particolare, il « superbonus », a differenza delle predette agevolazioni, prevede un'aliquota di detrazione più elevata, nonché una diversa modalità di fruizione dell'agevolazione in quanto la detrazione è ripartita in 5 quote annuali di pari importo ed è possibile optare per un utilizzo alternativo della detrazione mediante lo sconto e la cessione. Inoltre, le disposizioni contenute nell'articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020 in materia di cessione hanno ampliato la platea dei soggetti cessionari e hanno ammesso la possibilità di ulteriori cessioni.

Pertanto, in linea generale, anche ai fini del « superbonus », è necessario effettuare gli adempimenti ordinariamente previsti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di efficientamento energetico degli edifici, inclusi quelli antisismici e quelli finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, nonché quelli di installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 46 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

In particolare, anche ai fini del « superbonus », il pagamento delle spese per l'esecuzione degli interventi, salvo l'importo del corrispettivo oggetto di sconto in fattura, deve essere effettuato mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA, ovvero, il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Inoltre, in aggiunta ai predetti adempimenti, è necessario acquisire, per la fruizione delle nuove agevolazioni:

ai fini dell'opzione per lo sconto o per la cessione, il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto al « superbonus »;

ai fini della detrazione nonché dell'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente al « superbonus », l'asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici degli interventi effettuati nonché della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

In merito all'asseverazione, si rileva, in particolare, che è necessario richiedere, ai fini sia dell'utilizzo diretto in dichiarazione del « superbonus » sia dell'opzione per la cessione o lo sconto:

per gli interventi di efficientamento energetico, l'asseverazione da parte di un tecnico abilitato che consenta di dimostrare che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati; una copia dell'asseverazione è trasmessa, esclusivamente per via telematica, all'ENEA, secondo le modalità stabilite con il decreto del Ministro dello sviluppo economico 3 agosto 2020;

per gli interventi antisismici, l'asseverazione da parte dei professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza, dell'efficacia degli interventi, in base alle disposizioni di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58, e successive modificazioni; i professionisti incaricati devono attestare anche la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati; l'asseverazione è depositata presso lo sportello unico competente di cui all'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 3 giugno 2001, n. 380.

L'asseverazione è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori e attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e della effettiva realizzazione.

Dalle considerazioni sopra svolte discende, come già anticipato, che gli adempimenti documentali ai fini del « superbonus » sono stati richiesti dal Legislatore in considerazione del particolare carattere agevolativo delle nuove previsioni introdotte dall'articolo 119 del decreto Rilancio, con conseguente necessità di maggiore certezza nella verifica dei requisiti di spettanza dei nuovi benefici, anche con riguardo all'effettivo realizzo, nel rispetto di tutti i requisiti tecnici richiesti, degli

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 47 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

interventi agevolati, aventi un impatto rilevante nel miglioramento della qualità degli edifici.

Si segnala, pertanto, l'esigenza di tenere in considerazione le imprescindibili esigenze di controllo e verifica della spettanza dei requisiti e della regolarità tecnica degli interventi, garantiti dalla predisposizione della necessaria documentazione.

***xiv*. DOMANDA. Si chiede se si possa costituire, nell'immediato, un portale unico in cui il contribuente effettui tutte le comunicazioni necessarie per fruire dei « superbonus ».**

RISPOSTA. Attualmente esiste il portale dell'ENEA, tramite il quale sono trasmesse le asseverazioni tecniche per gli interventi di riqualificazione energetica, e il portale dell'Agenzia delle entrate, con cui sono trasmesse le comunicazioni di cessione del credito. L'ENEA e l'Agenzia delle entrate collaborano affinché, tra l'altro, sia verificata con procedure automatizzate l'esistenza della suddetta asseverazione, i cui estremi sono indicati nella comunicazione di cessione del credito. All'attualità, non risulta esistere, invece, un analogo portale, tramite il quale sono trasmesse le asseverazioni tecniche per gli interventi di riduzione del rischio sismico.

Nel caso in cui il « portale unico » dovesse essere utilizzato anche per altri adempimenti (ad esempio in materia urbanistica), dovrebbero essere coinvolte altre amministrazioni, anche territoriali.

Trattandosi di un portale che accoglierebbe comunicazioni di varia natura (solo in minima parte fiscale), nonché trasversale a diverse amministrazioni pubbliche (riferibili a diversi livelli di governo), non potrebbe essere realizzato e gestito dall'Agenzia delle entrate.

***xv*. DOMANDA. Si chiedono chiarimenti sulla persistenza della limitazione della cessione solo a soggetti comunque legati ai lavori che hanno dato luogo alla detrazione, incluse banche e intermediari finanziari.**

RISPOSTA. L'articolo 121, comma 1, lettere a e b, del decreto Rilancio, come già chiarito, consente ai soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per taluni interventi edilizi, compresi quelli finalizzati al risparmio energetico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici e quelli antisismici, nonché per quelli ammessi al « superbonus », di optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante in dichiarazione, alternativamente:

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 di importo pari alla detrazione (cd. « sconto in fattura »), con facoltà di successiva cessione di tale credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;

per la « cessione » a soggetti terzi del credito corrispondente alla detrazione, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 48 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

Il meccanismo sopra delineato ricalca solo in parte gli istituti precedentemente vigenti. In particolare, al sistema delineato dal citato articolo 121 non si applicano le limitazioni descritte nelle circolari n. 11/E del 18 maggio 2018 e n. 17/E del 23 luglio 2018 in merito alle modalità di effettuazione delle cessioni e all'individuazione dei soggetti cessionari, previsti per gli interventi di cui all'articolo 14, commi 2-*ter*, 2-*sexies* e 3.1, e all'articolo 16, commi 1-*quinquies* e 1-*septies* del decreto-legge n. 63 del 2013.

L'articolo 121, infatti, consente espressamente la cessione del credito d'imposta (corrispondente alla detrazione spettante) nei confronti « di altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari », senza la necessità di verificare il collegamento con il rapporto che ha dato origine alla detrazione.

xvi. **DOMANDA. Si chiede se, una volta conclusa la cessione, il credito possa circolare liberamente, senza rischio di essere recuperato dall'Amministrazione finanziaria per rilevata mancanza dei presupposti d'applicazione dell'agevolazione originaria.**

RISPOSTA. Ai sensi del comma 4 dell'articolo 121 del decreto Rilancio, i « fornitori e i soggetti cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto ».

Al riguardo, nella circolare n. 24/E del 2020, è stato precisato che se un soggetto acquisisce un credito d'imposta, ma durante i controlli dell'ENEA o dell'Agenzia delle entrate viene rilevato che il contribuente non aveva diritto alla detrazione, il cessionario che ha acquistato il credito in buona fede non perde il diritto ad utilizzare il credito d'imposta.

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 49 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

5. CONCLUSIONI E PROPOSTE

In esito al ciclo di audizioni sul tema del « superbonus » svolto con gli operatori del settore, che è stato aperto e chiuso dalle audizioni con il direttore dell'Agenzia delle entrate e con il Ministro per lo sviluppo economico, la Commissione intende in questa sede svolgere alcune considerazioni sulla normativa in materia, soprattutto alla luce degli elementi di criticità esposti dai soggetti auditi e all'acquisizione dei relativi chiarimenti da parte dell'Amministrazione finanziaria, come approfonditi, rispettivamente, nei precedenti capitoli 3 e 4. Si è infatti constatato come la normativa sul « superbonus » sia stata accolta in maniera ambivalente: da un lato come una grande opportunità sia per i cittadini che per gli operatori del settore, che si sono visti concedere la possibilità di ristrutturare non solo il proprio appartamento ma addirittura interi edifici a condizioni più che vantaggiose; dall'altro come un beneficio difficile da ottenere, per effetto della complessità e dell'elevato numero degli adempimenti previsti (come meglio precisato più avanti).

La Commissione ha quindi ritenuto, avvalendosi dei propri poteri di indagine previsti dal comma 2-*bis* della legge istitutiva n. 60 del 1976, di approfondire i principali punti della normativa in materia. A tale riguardo la Commissione ha individuato:

necessità di interventi legislativi anche alla luce di quanto dichiarato dal Ministro per lo sviluppo economico Patuanelli nel corso dell'audizione svoltasi il 24 novembre 2020. In tale contesto sono poi evidenziati alcuni punti di condivisione tra Governo e Commissione, relativi alla validità della misura come strumento di rigenerazione urbana e come opportunità messa a disposizione di tutti, a prescindere dal reddito;

criticità e lacune normative, rilevate grazie anche ai contributi degli operatori del settore, che non hanno trovato una soluzione o un chiarimento con l'audizione del direttore dell'Agenzia delle entrate del 18 novembre 2020, per far fronte alle quali la Commissione ritiene anche possibile intervenire, oltre che con modifiche legislative, entro certi limiti, con interventi di natura interpretativa.

Per quanto riguarda le necessità di interventi legislativi, si ritiene si debbano perseguire i seguenti obiettivi:

i. ***Durata dell'incentivo***

Estendere la durata dell'incentivo, il quale scade, a normativa vigente, il 31 dicembre 2021. Al riguardo il Ministro ha tuttavia rappresentato che una misura di proroga risulta di fatto oggi prematura a fronte dell'intenzione del Governo di individuarne la copertura finanziaria nel *Recovery fund* che, come è noto, non è ancora disponibile. Inoltre – sempre come evidenziato dal Ministro – la misura ha inteso rappresentare uno *choc* per il settore dell'edilizia, particolarmente provato non solo dalla crisi economica in atto a causa dell'epidemia da COVID, ma anche da uno stato di sofferenza che perdura

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 50 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

dal 2008. La Commissione concorda, quindi, sull'opportunità della proroga non appena saranno individuate e reperite le occorrenti fonti di finanziamento. La Commissione ritiene comunque che l'efficacia dei provvedimenti vada giudicata non solo in termini strettamente contabili, bensì anche alla luce di una valutazione economica complessiva, che tenga conto dell'intero indotto posto in essere. In proposito risulta significativo Il Rapporto 2020 sull'impatto delle misure di incentivazione del recupero del patrimonio edilizio del 26 novembre 2020, redatto dal Servizio Studi della Camera dei deputati in collaborazione col Cresme (di seguito, Rapporto 2020). In esso si evidenzia come, estendendo « *il campo della valutazione a tutti gli attori che rivestono un ruolo nel sistema Paese in cui si inseriscono le agevolazioni, nel periodo 1998-2020 il saldo per il sistema economico del Paese risulterebbe positivo per quasi 27,6 miliardi di euro (1,2 miliardi di euro all'anno)* ». Quanto agli effetti sull'occupazione, vi viene inoltre stimato che « *gli investimenti attivati attraverso gli incentivi nel periodo 2011-2020 hanno generato un assorbimento cumulato di 2.549.585 occupati diretti, corrispondenti a una media annua nel periodo di 254.959 occupati* ». *La media annua degli occupati, considerando anche gli occupati dell'indotto delle costruzioni, sarebbe pari a 382.438 occupati*.

Nello stesso Rapporto si riferisce che l'ANCE (Associazione Nazionale dei Costruttori Edili) ha sostenuto che i potenziali benefici economici del « superbonus », « *oltre che sociali ed ambientali, sono pari a 6 miliardi di euro di investimenti nella riqualificazione degli edifici e 21 miliardi di euro di ricadute sull'economia nel 2021* ».

Tali dati dimostrano ancora una volta che ora è più che mai utile insistere sulla strategia dell'incentivazione del recupero del patrimonio immobiliare esistente.

Nella medesima ottica, potrebbe essere presa in considerazione l'opportunità di ampliare il campo di applicazione della norma – sia dal punto di vista oggettivo, sia dal punto di vista soggettivo – ad altre categorie di edifici, quali uffici, negozi, hotel, fabbricati logistici e industriali e agli edifici di proprietà pubblica e di investitori immobiliari professionali. Ciò, al fine di « aprire nuovi mercati », evitando il rischio, al contrario, di frapporre ostacoli che, come rappresentato da più parti, rischierebbero di depotenziare fortemente il « superbonus ».

ii. ***Testo unico***

Provvedere a un riordino delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di riqualificazioni edilizie, che risultano frammentate in una molteplicità di provvedimenti fra loro correlati attraverso complessi richiami incrociati. Lo strumento a tal fine più idoneo parrebbe risiedere in un Testo unico compilativo da redigere a cura del Governo in forma di decreto legislativo, cosa che presuppone l'approvazione da parte del Parlamento di una legge di delegazione. La Commissione condivide pienamente tale esigenza, ma è consapevole che essa richiederà tempi lunghi, anche perché le norme da considerare non hanno solo carattere fiscale (riconducibili quindi solo all'Amministrazione finanziaria), bensì anche urbanistico e ambientale, con frequenti sovrapposizioni di competenze nazionali, regionali e locali. Tale esigenza di chiarezza, indubbiamente da perseguire, deve quindi essere accompagnata nell'immediato da altre misure, di cui si dirà in seguito, volte

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 51 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

a semplificare l'applicazione della normativa posta in essere, il cui arco temporale è già piuttosto limitato.

iii. ***Rendere strutturali lo sconto in fattura e la cessione del credito***

Tali strumenti sono stati introdotti solo per un periodo transitorio (anni 2020 e 2021) dall'articolo 121 del decreto rilancio, laddove tale transitorietà non parrebbe avere lo stesso fondamento del « superbonus », dal momento che quest'ultimo, implicando una iniezione di liquidità a carico dell'erario volta a indurre uno *choc* al sistema economico, potrebbe assumere meno rilevanza per l'economia del Paese, qualora essa torni a crescere *motu proprio*. Lo sconto in fattura e la cessione del credito, invece, consistendo in un mero trasferimento di un credito di imposta da un soggetto a un altro, non implicano alcun onere per la finanza pubblica. Se ne ravvedono pertanto esclusivamente risvolti positivi, quali:

a. gli effetti espansivi nell'economia stessa;

b. la rigenerazione urbana, da cui conseguono a cascata il contenimento del consumo di nuovo suolo e la tutela della bellezza del paesaggio e la sicurezza del territorio;

c. la messa in condizione per tutti, a prescindere dal proprio reddito, di riqualificare i propri immobili, data la sostanziale gratuità degli interventi da « superbonus »;

d. la garanzia di fatto – a differenza del passato [30] – della libera circolazione del credito, con la quale sono messi in condizione soggetti privi della liquidità necessaria di realizzare interventi di riqualificazione (anche diversi dal « superbonus ») con le sole risorse eccedenti il credito d'imposta [31];

e. un ancora più efficace perseguimento dell'obiettivo di emersione dell'economia sommersa, grazie all'estensione dell'effetto incentivante ai soggetti « incapienti », ossia coloro che, per motivi legati alla misura o alla natura del proprio reddito, non sarebbero altrimenti in grado di far valere il credito di imposta. Si ritiene come ciò sia anche desumibile dal sopra ricordato Rapporto 2020 con particolare riferimento all'articolazione territoriale degli incentivi: vi si rileva, infatti, che nel Sud e nelle Isole nel loro insieme, gli importi complessivamente portati in detrazione nel periodo di imposta 2010-2018 per gli interventi di recupero edilizio e di riqualificazione energetica costituiscono, rispettivamente, solo il 14 e il 10 per cento del totale nazionale, pur rappresentando circa 1/3 del Paese in termini sia di popolazione che di

(30) Tali strumenti erano già in vigore ma in una forma ridotta: i beneficiari potevano infatti scegliere, per le agevolazioni diverse dal « superbonus », di cedere il credito di imposta ai fornitori che hanno effettuato gli interventi o ad altri soggetti privati, « *sempreché collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione* », rimanendo esclusi fra i possibili cessionari gli istituti di credito e gli intermediari finanziari. Inoltre la cessione del credito doveva « *intendersi limitata ad una sola eventuale cessione successiva a quella originaria* » (circolari Agenzia delle entrate n. 11/E del 18 maggio 2018 e 17/E del 23 luglio 2018).

(31) Ad esempio, per un intervento di riqualificazione del costo di 10.000 euro che implichi una detrazione del 65 per cento, il soggetto interessato non dovrebbe erogare più di 3.500 euro.

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 52 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

numero di unità immobiliari. Si ritiene che tale scarsa incidenza possa essere solo in parte riconducibile alle differenti « zone climatiche », ma sia in buona parte da attribuire ai più bassi livelli di reddito presenti in tali aree e, di conseguenza, alla maggiore incidenza di soggetti incapienti.

Si ritiene, inoltre, che la libera circolazione del credito di imposta, se opportunamente disciplinata, potrebbe utilmente trasformarsi in moneta complementare, che consista nella libera trasferibilità, nonché utilizzabilità come mezzo di pagamento fra privati, di crediti fiscali. Essa potrebbe persino essere utilizzata per finanziare alcuni tipi di spesa (ad esempio per pagare i fornitori o i dipendenti) nonché, eventualmente, per il recupero dei crediti per prestazioni di beni e servizi o di natura professionale vantati nei confronti della pubblica amministrazione.

Alla luce di quanto sopra detto, si giudicano gli strumenti in questione meritevoli di essere resi strutturali nel nostro ordinamento.

Sotto il profilo applicativo, inoltre, si riterrebbe utile:

agevolare la trasferibilità volontaria dei crediti di imposta introducendo specifici strumenti finanziari dematerializzati, da poter utilizzare mediante una piattaforma digitale centralizzata, atta ad incentivare le transazioni;

rendere disponibile e promuovere la Cassa Depositi e Prestiti quale soggetto cessionario dei crediti, attivando forme, modalità e strumenti volti ad anticipare o acquisire il rimborso anticipato dal fornitore, anche attraverso la garanzia prevista dai consorzi collettiva fidi (Confidi). Tale iniziativa sarebbe utile a sostenere le piccole e piccolissime imprese del settore edile, per qualunque forma di riqualificazione edilizia.

Sotto il profilo delle criticità e lacune normative riscontrate nel corso del ciclo di audizioni, la Commissione ritiene occorra intervenire come segue:

1) Semplificare le procedure: come è stato rilevato da tutti, le procedure per poter accedere al « superbonus » sono particolarmente complesse, per effetto sia della stratificazione e frammentarietà del quadro normativo sopra ricordate, sia della maggiore necessità di controlli idonei ad evitare comportamenti non conformi a disposizioni di particolare favore come quelle in esame. È quindi necessario fornire nell'immediato risposte semplici ed univoche, che agevolino in primo luogo il lavoro degli operatori del settore, i quali sentono, forse in modo più significativo rispetto al comune cittadino, la responsabilità che potrebbe ricadere su di essi in caso di errori procedurali. Per fini di semplificazione la Commissione riterrebbe quindi utile:

costituire un portale unico in cui contribuenti e professionisti possano effettuare tutte le comunicazioni necessarie: quelle attinenti alla riqualificazione energetica (facenti capo all'ENEA), quelle di carattere fiscale (facenti capo all'Agenzia delle entrate), quelle relative all'adozione di misure antisismiche (che allo stato non fanno riferimento a un portale), quelle di natura urbanistica (che interesserebbero anche le amministrazioni territoriali);

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 53 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

approvare appositi formulari cui i professionisti possano far riferimento e attenersi. Ciò non solo agevolerebbe le attività degli addetti ai lavori, ma mitigherebbe anche la tendenza alla refrattarietà a cogliere l'occasione del « superbonus » che si sta diffondendo a fronte delle difficoltà di ordine amministrativo che si incontrano nel percorso attualmente delineato.

In tale contesto la Commissione rileva, inoltre, come le difficoltà causate dagli articolati meccanismi relativi alle procedure e al numero elevato di documenti da produrre, rischiano di determinare tra l'altro, una rapida concentrazione del mercato, danneggiando i liberi professionisti, i quali, agendo spesso disgiuntamente e non in rete, rischiano di non poter competere con i trattamenti economici derivanti dall'integrazione tra le multinazionali del credito e della consulenza.

Si osserva, infatti, che la produzione di diversi documenti per ottenere la cessione o lo sconto previsto ai fini del « superbonus » ha indotto i più importanti istituti di credito e assicurativi (Unicredit, Intesa-Sanpaolo e Generali) ad attivarsi (in collaborazione con le multinazionali del settore della consulenza), attraverso offerte di pacchetti finanziari e commerciali « tutto compreso », che sottendono a una nota tecnica di pressione di marketing definita « *bundling* » (un'offerta che comprende al suo interno più prodotti e servizi) che hanno destato un notevole interesse nella clientela, a svantaggio dei professionisti che, essendo specializzati in servizi più limitati, rischiano di riscuotere meno interesse da parte della clientela stessa.

2) Disciplinare l'ipotesi in cui sia riscontrata *ex post* la non sussistenza dei requisiti necessari per l'ottenimento del « superbonus » ma sussistano, viceversa, quelli occorrenti per accedere ad altre forme di bonus (recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, misure antisismiche, bonus facciate), aventi aliquote meno vantaggiose. In assenza di apposite norme, infatti, il contribuente rischierebbe di perdere il diritto a tali bonus ordinari.

3) Rendere applicabile il « superbonus » agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio che sia di proprietà di un unico soggetto ovvero di più soggetti in comproprietà, Come è noto, infatti, l'Agenzia delle entrate lo ha espressamente escluso. Ciò stride fortemente con la circostanza per cui non sussistono cause ostative, al contrario, per i soggetti titolari (singolarmente o in comproprietà), di più unità immobiliari collocate in differenti edifici o di un edificio in « condominio ». La Commissione ritiene che tale paradosso vada superato e che sussistano, a tal fine, anche margini per l'Agenzia delle entrate per una soluzione in via interpretativa.

4) Subordinare alcune tipologie di interventi per il risparmio energetico ad una fase preliminare di diagnostica della resistenza delle strutture: interventi come il cappotto termico sugli edifici più datati, ad esempio, rischiano di occultare fratture o fessurazioni, anche solo determinate dal tempo, rendendo complesso o impossibile intervenire con opere di risanamento o di messa in sicurezza delle parti danneggiate. In proposito, dal menzionato Rapporto 2020 emerge che il 57,5

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 54 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

per cento dei 12,5 milioni di edifici sul nostro territorio ha più di 50 anni.

5) Prevedere un termine, dal momento della conclusione dei lavori, entro il quale i professionisti tecnici possano procedere a un ravvedimento operoso onde poter sanare errori materiali o ritardi di scarso rilievo.

6) Considerare la possibilità di estendere il « superbonus » anche alle spese relative a rimozione e smaltimento dell'amianto.

7) Istituire presso il MISE un Osservatorio di carattere consultivo sulla materia, a cui possano partecipare anche esponenti di categorie e ordini professionali.

La Commissione, nell'avvalersi dei propri poteri di ricerca e indagine previsti nel comma 2-*bis* della legge istitutiva n. 60 del 1976, ha redatto la presente Relazione raccogliendo e sintetizzando i contributi pervenuti nel proprio ambito da ciascun gruppo politico, di cui è il caso di rimarcare in questa sede l'estrema propensione alla fattiva e costruttiva collaborazione, che ha superato ogni logica di schieramento e di aprioristica contrapposizione.

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 55 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

APPENDICE

Elenco delle audizioni svolte dalla Commissione sull'applicazione delle misure fiscali per la riqualificazione energetica e sismica (cd « superbonus »).

Seduta del 15 luglio 2020:

Audizione di rappresentanti dell'Associazione nazionale costruttori edili (ANCE), Confedilizia e Confindustria.*

Seduta del 22 luglio 2020:

Audizione del direttore dell'Agenzia delle entrate, Ernesto Maria Ruffini.

Seduta del 29 luglio 2020:

Audizione del Ministro dello sviluppo economico Stefano Patuanelli.

Seduta del 9 settembre 2020:

Audizione di rappresentanti di AssoESCo – Associazione Italiana delle Energy Service Company e degli Operatori dell'Efficienza Energetica, e di Assoimmobiliare – Associazione nazionale dell'industria immobiliare.*

Seduta del 30 settembre 2020:

Audizione di rappresentanti di Confesercenti e di Assomastertributario.*

Seduta del 7 ottobre 2020:

Audizione di rappresentanti di ABI, di ENEA e di INARCASSA.*

Seduta del 14 ottobre 2020:

Audizione di rappresentanti del Consiglio Nazionale Ingegneri e del Consiglio Nazionale Geometri.*

Seduta del 28 ottobre 2020:

Audizione di rappresentanti di AGEFIS e, in videoconferenza, di Poste Italiane.*

Seduta del 29 ottobre 2020:

Audizione di rappresentanti di ENEL, di ENI e di SAINT-GOBAIN Italia.*

Seduta del 4 novembre 2020:

Audizione di rappresentanti del Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili.*

NOMELAV: DOC-GAAP PAG: 56 SESS: 2 USCITA: Wed Dec 09 20:04:43 2020
/xpp_xml/LEG18/DOC/doc_016-bis/016-bisn003

Seduta del 18 novembre 2020:

Audizione del direttore dell'Agenzia delle Entrate, Ernesto Maria Ruffini.

Seduta del 24 novembre 2020:

Audizione in videoconferenza del Ministro dello sviluppo economico Stefano Patuanelli.

***** Audizione informale

CAMERA DEI DEPUTATI SENATO DELLA REPUBBLICA

XVIII LEGISLATURA

Giovedì 17 dicembre 2020, ore 14

Sala Caduti di Nassirya, Palazzo Madama – Senato della Repubblica

CONFERENZA STAMPA

SUPERBONUS: OPPORTUNITA' E CRITICITA'

Presentazione della Relazione approvata dalla Commissione parlamentare di vigilanza sull'anagrafe tributaria:
"Applicazione delle misure fiscali per la riqualificazione energetica e sismica" (cd. "superbonus")

Intervengono:
il Presidente della Commissione, on. Ugo Parolo e i commissari sen. Andrea De Bertoldi (FdI), sen. Emiliano Fenu (M5S), sen. Mauro Maria Marino (IV), on. Carlo Giacometto (FI)

collegati in videoconferenza i rappresentanti di:

ABI, ENI, ENEA, Poste Italiane, ENEL, Confindustria, Confedilizia, Ance, Assoesco, Assoimmobiliare, Assomastertributario, Confesercenti, Inarcassa, Consiglio Nazionale Dottori Commercialisti, Consiglio Nazionale Geometri, Consiglio Nazionale Ingegneri, Geometri fiscalisti, Saint-Gobain Italia

Per l'accredito dei giornalisti rivolgersi all'Associazione stampa parlamentare (info@stampaparlamentare.it)