La Commissione di vigilanza sull'anagrafe tributaria evidenzia i ritocchi da fare

Un Superbonus a doppia faccia

Un'agevolazione appetibile. Ma difficile da ottenere

DI STEFANO LOCONTE E LUCIANNA GARGANO

Un Superbonus a doppia faccia. Appetibile come beneficio ma complesso da ottenere. E che necessita, oltre che di un prolungamento, anche di una messa a regime dello sconto in fattura e della cessione del credito. È quanto emerge dalla relazione ai sensi dell'art. 2-bis, della l. 60/1976, in ordine all'applicazione delle misure fiscali per la riqualificazione energetica e sismica, riconducibili al c.d. «Superbonus 110», messa a punto dalla Commissione parlamentare di vigilanza sull'anagrafe tributaria che l'ha approvata lo scorso 3 dicembre dopo aver audito i principali attori istituzionali e della società civile sul tema.

Obiettivo della Relazione è da un lato, quello di rappresentare un contributo atto a supportare il dibattito parlamentare in vista dell'esame del disegno di legge di bilancio, oltre che in previsione di successivi ed ulteriori atti finalizzati ad apportare migliorie alla disciplina, e dall'altro, quello di effettuare un recap della disciplina, in termini di disposizioni normative e prassi nel frattempo intervenuta, alla luce, proprio, delle osservazioni poste in essere in sede di audizioni. La Relazione, infatti, come detto, si pone a valle dell'audizione dei soggetti interessati alle varie fasi di applicazione delle disposizioni in questione, e si concentra, fondamentalmente, sull'emersione e l'analisi di criticità, difficoltà di ordine applicativo ovvero di tutti quegli elementi che possano costituire un freno all'utilizzo delle stesse agevolazioni introdotte. Posto quanto sopra, ciò che emerge visibilmente dalle osservazioni poste in essere dagli «addetti ai lavori» interpellati è il fatto che la normativa in materia di Superbonus, si legge nella relazione, «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». Sulla scorta di tale consapevolezza, la Commissione ha ritenuto di individuare due diversi ambiti di azione e di riflessione concreta da attuarsi nel prossimo futuro: (i) il primo ha ad oggetto la necessità di porre in essere interventi legislativi complementari, volti ad implementare la normativa di riferimento al fine di una maggiore estensione della fruizione dell'agevolazione sottesa; (ii) il secondo, invece, è orientato a colmare le lacune normative ad oggi riscontrate ed insieme ad espungere le criticità sin qui emerse. Sotto il primo profilo, tra gli obiettivi prefissi, in ordine di necessità emergente, affiora in primis la previsione circa l'estensione della durata dell'incentivo oltre il termine ad oggi ex lege previsto, quale quello del 31 dicembre 2021, la quale, pur subordinata, in ogni caso, al reperimento, previa adeguata individuazione, delle occorrenti fonti di finanziamento, si rivela strategicamente imprescindibile in un'ottica di incentivazione del recupero del patrimonio immobiliare esistente. Stesso dicasi con riferimento all'ampliamento dell'ambito di applicazione dell'agevolazione sia da un punto di vista oggettivo che soggettivo, come anche alla previsione di rendere strutturali e dunque, «a regime», le opzioni aventi ad oggetto lo sconto in fattura e la cessione del credito, atteso, con riferimento a tale ultimo aspetto, il forte impatto positivo in termini di effetti espansivi sull'economia, di rigenerazione urbana e di emersione dell'economia sommersa. A tali interventi, di più immediata attuazione, si affianca altresì l'esigenza, tuttavia non altrettanto immediatamente assecondabile, di redazione di un Testo unico che racchiuda tutte le disposizioni legislative e regolamentari in materia di riqualificazioni edilizie, oggi frammentate in una molteplicità di provvedimenti fra loro sì collegati, ma per il tramite di richiami incrociati che la stessa Commissione definisce complessi. Sotto il profilo, invece, delle criticità e lacune normative ad oggi in essere con riferimento alle disposizioni in vigore, l'intervento più rilevante risulta essere quello volto alla semplificazione delle procedure, che agevoli il lavoro degli operatori del settore ed in tal modo garantisca una maggiore fluidità circa l'applicazione e la conseguente fruizione del beneficio, senza rischi non agevolmente prevedibili. A tale intervento, si aggiungono ulteriori previsioni volte, tra le altre, a disciplinare l'ipotesi di riscontro ex post circa la mancata sussistenza dei requisiti necessari per l'ottenimento dell'agevolazione, prevedere un termine, dal momento della conclusione dei lavori, entro il quale i professionisti possono procedere a ravvedimento operoso così da sanare errori materiali o ritardi, istituire, presso il Mise, un osservatorio di carattere consultivo in materia.

© Riproduzione riservata

IL MIO 110% RISPONDE

Cappotto termico, le unità pertinenziali non sono escluse

PERTINENZE E MOLTIPLICATORE DI SPESA

Quesito

Devo effettuare un intervento di ristrutturazione e vorrei chiedere se, ai sensi della normativa in materia di Superbonus 110, le pertinenze collegate ad una singola unità abitativa godono o meno di autonomo limite di spesa.

A quanto risulta, le pertinenze di un condominio vengono equiparate alle «parti comuni» e, pertanto, aumentano i relativi limiti di spesa.

A.B.

Risposta

Si precisa, in via preliminare, che il Superbonus 110 si applica a fronte dell'effettuazione di interventi in ambito di efficienza energetica, interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

Con specifico riferimento ai condomìni e per quanto di interesse rispetto alla fattispecie posta, l'art 119 del decreto Rilancio sancisce che la detrazione per gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate (c.d. cappotto termico) va calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore ad:

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

2) euro 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Stesso dicasi per la detrazione per gli interventi relativi al cambio e alla sostituzione dell'impianto di climatizzazione il cui limite massimo di spesa segue i massimali di seguito indicati:

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

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

Dalla lettera della disposizione normativa si evince l'inciso «unità immobiliari che compongono l'edificio» senza espressa esclusione delle unità di natura pertinenziale.

In proposito, l'agenzia delle entrate, nel documento di prassi n. 24/E/20, richiamando a sua volta la circolare n. 19/E/2020 in tema di Sismabonus, evidenzia che «le pertinenze concorrono come moltiplicatore della spesa massima (…) l'ammontare massimo delle spese ammesse alla detrazione va calcolato tenendo conto anche delle eventuali pertinenze alle unità immobiliari. Pertanto, ad esempio, nel caso in cui un edificio in condominio sia composto da 5 unità immobiliari e 3 pertinenze autonomamente accatastate, la detrazione è calcolata su un importo massimo di spesa di euro 768.000 (96.000 euro x 8 unità) da attribuire ai condomini in base ai millesimi».

UTENZE IN COMUNE ED ESCLUSIONE BENEFICIO

Quesito

Sono comproprietario di un edificio composto da più unità immobiliari, ciascuna dotata di ingresso autonomo e indipendente, oltre ad un proprio numero civico. Le utenze relative ad acqua, gas ed elettricità sono in comune. È possibile fruire del Superbonus?

M.A.M.

Risposta

L'agevolazione fiscale «Superbonus 110%» spetta, nel rispetto di determinate condizioni, per le spese sostenute per specifici interventi ex lege individuati, effettuati rispettivamente su parti comuni di edifici, su unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari, nonché sulle singole unità immobiliari.

Al riguardo, l'Agenzia delle entrate, con circolare 24/E/2020, ha precisato che:

- 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;

- la presenza, inoltre, di un «accesso autonomo dall'esterno», presuppone, ad esempio, che «l'unità immobiliare disponga di 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 giardino di proprietà esclusiva».

Nel caso prospettato, tuttavia, la condivisione delle utenze farebbe venire meno il requisito dell'indipendenza funzionale dato dalla proprietà esclusiva delle stesse. Sulla base di quanto sopra, il lettore non potrebbe dunque beneficiare dell'agevolazione de qua.

risposte a cura di Loconte&Partners

I quesiti possono essere inviati a superbonus@italiaoggi.it