

«Superbonus» 110%: ufficiali i chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate sull'ambito applicativo dell'agevolazione e le modalità di esercizio dell'opzione per la cessione del credito o per lo sconto sul corrispettivo

Nota Redazionale

Appena dopo l'emanazione dei decreti «Asseverazioni» e «Requisiti» da parte del MISE in attesa di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato lo scorso 8 agosto la [circolare n. 24/E](#) e il [provvedimento direttoriale prot. n. 283847/2020](#), completando così il quadro attuativo della disciplina del «superbonus» del 110% recata dagli artt. 119 e 121 del d.l. Rilancio.

In particolare, con la circolare n. 24/E, l'Agenzia ha affrontato alcune questioni controverse relative alla disciplina dell'agevolazione in commento, risolvendo, in parte, taluni dei molteplici dubbi interpretativi sorti all'indomani dell'entrata in vigore del d.l. Rilancio. Nello specifico, si segnalano i seguenti chiarimenti:

- a) confermando quanto già osservato dai primi commentatori della norma agevolativa, l'Agenzia ha affermato che la detrazione al 110% spetta anche dai soggetti IRES *“sia pure limitatamente a spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni di edifici residenziali in condominio”* (par. 4), in veste di condòmini;
- b) per gli interventi sugli edifici condominiali, l'Agenzia ha confermato che *“ai fini dell'applicazione dell'agevolazione l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica prevista”* (par. 1.1). In altri termini, ai fini dell'accesso al beneficio fiscale, è necessario che nell'edificio coesista la proprietà individuale di singoli condomini sugli appartamenti con la comproprietà delle parti comuni dell'edificio; ciò anche in presenza di un “condominio minimo”, non soggetto all'obbligo di nomina di un amministratore e di un regolamento di condominio;
- c) innovando rispetto al dettato normativo, l'Agenzia ha poi precisato che l'agevolazione spetterebbe solo *“per interventi effettuati su singole unità immobiliari residenziali e su parti comuni di edifici residenziali situati nel territorio dello Stato”* (par. 2). In particolare, per gli interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio condominiale:
 - se l'edificio è “a prevalente destinazione residenziale” (superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza superiore al 50%), la detrazione al 110% spetta anche ai proprietari o detentori di unità immobiliari non residenziali

che sostengano le spese per gli interventi sulle parti comuni;

- se invece non è “a prevalente destinazione residenziale”, il superbonus spetta solo ai proprietari o detentori delle unità immobiliari residenziali che sostengano le spese per interventi sulle parti comuni, mentre i detentori di unità immobiliari non residenziali non beneficiano della super-detrazione per la parte di spesa a loro carico;

d) inoltre, con riferimento alle soglie massime di spesa agevolabile, l’Agenzia ha avallato un meccanismo di quantificazione “a scaglioni” del *quantum* ammesso all’agevolazione in caso di interventi eseguiti su edifici con più unità immobiliari. Invero, mentre la norma lasciava intendere che per gli edifici con oltre 8 unità immobiliari la spesa massima agevolabile è pari a € 30.000/€ 15.000 moltiplicato per il numero di unità immobiliari dell’edificio, l’Agenzia ha ritenuto che la spesa complessiva massima agevolabile debba essere determinata considerando per le prime 8 unità immobiliari la soglia più elevata di € 40.000/€ 20.000 e per le restanti unità immobiliari le (minori) soglie corrispondenti di € 30.000/€ 15.000;

e) con riferimento ai cc.dd. interventi “trainati” di cui all’art. 119, comma 2, , l’Agenzia ha chiarito che, ai fini dell’accesso all’aliquota del 110%, è necessario che le spese siano *“sostenute nel periodo di vigenza dell’agevolazione e nell’intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti”* (par. 2.2). Inoltre, è stata confermata la ripartizione in 5 anni della detrazione anche per gli interventi “trainati”, ove questi ultimi rientrino nell’ambito applicativo del superbonus.

Con il richiamato provvedimento direttoriale, l’Agenzia ha invece approvato il modello di comunicazione per l’esercizio dell’opzione per lo sconto sul corrispettivo o per la cessione del credito, in luogo dell’utilizzo diretto delle detrazioni per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, e le relative istruzioni di invio (art. 121, comma 7, d.l. Rilancio). Si ricorda che l’opzione è esercitabile per le spese sostenute nel 2020 e nel 2021 non solo dai soggetti beneficiari del «superbonus» al 110% ma da tutti i *“soggetti che hanno diritto alle detrazioni previste dalla norma”* e, quindi, anche dai soggetti IRES in relazione agli interventi di risparmio energetico di cui all’art. 14 del d.l. n. 63/2013 («ecobonus»), agli interventi antisismici di cui all’art. 16, commi da 1-*bis* a 1-*septies*, d.l. n. 63/2013 («sismabonus»), agli interventi di recupero o restauro della facciata degli edifici di cui all’art. 1, commi 219 e 220, l. n. 160/2019 («bonus facciate») e agli interventi di installazione delle colonnine di ricarica di cui all’art. 16-*ter* del d.l. n. 63/2013 (cfr. [altro contributo su questo sito](#)).

L’opzione può essere esercitata a decorrere dal 15 ottobre 2020 e, comunque, entro il 16

marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese che danno diritto alla detrazione; la comunicazione può essere inviata mediante i canali telematici dell'Agenzia delle Entrate a cura del beneficiario degli interventi o, per gli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali, dall'amministratore di condominio, anche avvalendosi degli intermediari abilitati. Con specifico riferimento agli interventi coperti dal «superbonus» 110%, è poi previsto che l'opzione può essere esercitata trascorsi almeno 5 giorni dal rilascio, da parte dell'ENEA, della ricevuta di avvenuta trasmissione delle asseverazioni normativamente previste e può essere inviata direttamente dal soggetto che appone il visto di conformità.

Per quanto concerne l'utilizzo del credito d'imposta da parte dei cessionari e dei fornitori, è previsto che l'utilizzo possa avvenire a decorrere dal decimo giorno del mese successivo a quello di ricezione dell'opzione, ma comunque non prima del 1° gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese (cfr. par. 5.1. del provvedimento); pertanto, per le comunicazioni inviate entro il 31 dicembre 2020, il credito non può essere esercitato prima del 1° gennaio 2021. Ai fini dell'utilizzo del credito d'imposta acquisito, cessionari e fornitori sono tenuti a confermare preventivamente l'esercizio dell'opzione esclusivamente mediante le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate. Si ricorda, infine, che 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 ovvero ulteriormente ceduta.