

Chiarimenti AdE sulle modalità di compilazione della comunicazione per l'esercizio dell'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura

Nota Redazionale

Con la [FAQ del 12 ottobre 2022](#), l'Agenzia delle Entrate ha fornito - in materia Superbonus - taluni chiarimenti circa le modalità di compilazione della comunicazione per l'esercizio dell'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura di cui all'art. 121 del d.l. n. 34 del 2020.

Sotto un primo profilo, si è precisato che in caso di **interventi eseguiti sulle parti comuni di un edificio composto da più unità immobiliari possedute da un unico proprietario**, la comunicazione deve essere compilata - per ciascuna tipologia di intervento - con le stesse modalità previste per gli interventi effettuati sulle parti comuni condominiali. In particolare:

- nel frontespizio devono essere indicati:
- nel campo "*Condominio Minimo*", il valore '2' (condominio minimo senza amministratore di condominio);
- nel campo "*Codice fiscale dell'amministratore di condominio o del condomino incaricato*", il codice fiscale del proprietario;
- nel quadro A, nel campo "*N. unità presenti nel condominio*", deve essere riportato il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio;
- nel quadro B devono essere indicati i dati catastali di tutte le unità immobiliari che compongono l'edificio;
- nel quadro C deve essere compilata la "*Sezione II - Soggetti beneficiari*", ripetendo nelle varie righe il codice fiscale del proprietario per ciascuna delle unità immobiliari indicate nel quadro B.

Diversamente, nell'ipotesi di **interventi eseguiti su diverse unità immobiliari distintamente accatastate, possedute da un unico proprietario**, devono essere compilate e inviate - per ogni intervento e per ciascuna unità immobiliare - altrettante distinte comunicazioni. In alternativa, accertata la compatibilità della tipologia di intervento e dei relativi limiti di spesa con il caso di specie, è possibile compilare e inviare una sola comunicazione, del tipo previsto per il condominio minimo senza amministratore, indicando nel frontespizio il codice fiscale del proprietario come condomino incaricato della

trasmissione. In questa ipotesi, è opportuno compilare i quadri A, B, C (sezione II) e D della comunicazione, indicando, tra l'altro, il codice fiscale del proprietario come beneficiario della detrazione ceduta, le varie unità immobiliari e i relativi dati catastali.

Infine, **in caso di applicazione del comma 10-bis dell'art. 119 del decreto-legge n. 34 del 2020, il quale prevede per il Superbonus un limite di spesa maggiorato per gli interventi realizzati da taluni enti (ONLUS, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale) ([1])**, la comunicazione potrà essere effettuata, per ciascuna unità immobiliare distintamente accatastata, compilando e inviando una serie di comunicazioni del tipo previsto per gli interventi sulle singole unità immobiliari, in base al numero di unità abitative "virtuali" necessario per l'applicazione del limite di spesa maggiorato ([2]). È, quindi, necessario distribuire tra le varie comunicazioni la spesa complessivamente sostenuta, la relativa detrazione e il credito trasferito ai vari cessionari/fornitori, indicando in ciascuna di esse gli stessi dati catastali. In alternativa, accertata la compatibilità della tipologia di intervento e dei relativi limiti di spesa con il caso di specie, è possibile compilare e inviare una sola comunicazione, del tipo previsto per il condominio minimo senza amministratore, indicando nel frontespizio il codice fiscale dell'ente come condomino incaricato della trasmissione. In questo caso, nel quadro A è necessario indicare un numero di unità immobiliari "virtuali" tale da ottenere un limite di spesa compatibile con la spesa complessivamente sostenuta; mentre, nei quadri B, C (sezione II) e D devono essere coerentemente ripetuti sempre gli stessi dati catastali e il codice fiscale dell'ente come beneficiario.

[1] Tale disposizione prevede, in particolare, che il limite di spesa per gli interventi ammessi al Superbonus realizzati dai richiamati enti, stabilito per le singole unità immobiliari, sia moltiplicato per il rapporto tra la superficie complessiva dell'immobile oggetto degli interventi e la superficie media di una unità abitativa immobiliare, come ricavabile dal Rapporto Immobiliare pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

[2] In base a quanto riportato nella relazione illustrativa, il citato comma 10-bis consente, a determinate condizioni, di applicare agli interventi effettuati su un fabbricato accatastato come singola unità immobiliare un limite di spesa maggiorato, pari a quello ordinariamente previsto per le singole unità immobiliari moltiplicato per il numero di unità abitative "virtuali" di cui si compone il fabbricato stesso.