

Superbonus – C.M. 24/E/2020 dell'Agenzia delle Entrate e modalità applicative

31 Agosto 2020

Superbonus al 110% anche per i soggetti esercenti attività d'impresa, per gli interventi eseguiti sulle parti comuni di edifici a prevalente destinazione residenziale. Ammessi, tra le spese agevolabili, anche i costi per i materiali utilizzati, per la progettazione e per le spese professionali.

Per le spese sostenute nel 2020, opzione per lo sconto in fattura e per la cessione del credito a partire dal 15 ottobre 2020 ed entro il 16 marzo 2021.

Queste le principali novità sulle modalità applicative della detrazione potenziata al 110% - cd. *Superbonus*, contenute nella **Circolare dell'Agenzia delle Entrate n.24/E** e nel **Provvedimento Prot. n. 283847/2020**, adottati l'8 agosto 2020.

In particolare, il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate ha definito il **Modello di comunicazione** (corredato dalle relative **Istruzioni**) per l'esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura e per la cessione del credito, come modalità alternative rispetto all'utilizzo diretto della detrazione nella dichiarazione dei redditi.

Si completa, così, la disciplina relativa all'applicabilità dei bonus fiscali al 110%, stabiliti dagli artt.119 e 121 del DL 34/2020, convertito con modifiche nella legge 77/2020^[1], che possono ora trovare ampia e definitiva operatività, anche a seguito dell'approvazione dei due **Decreti attuativi del Mise** sui requisiti tecnici e sul Modello di asseverazione.

Con la **Circolare 24/E/2020**, che si aggiunge alla propria **Guida divulgativa**^[2] pubblicata nel mese di luglio, l'**Agenzia delle Entrate conferma**, tra l'altro, il **riconoscimento del Superbonus** anche per i **soggetti esercenti attività d'impresa**, per gli **interventi** eseguiti sulle **parti comuni** degli **edifici a prevalente destinazione residenziale**.

Per i medesimi soggetti, vengono agevolati gli interventi sulle singole unità immobiliari posseduti al di fuori dell'attività esercitata.

Circa la definizione di condominio, l'Agenzia delle Entrate, contravvenendo alle proprie precedenti indicazioni^[3], adotta il criterio civilistico, in base al quale si configura un "condominio" in presenza di una pluralità di proprietari delle diverse unità immobiliari che compongono l'edificio.

Viene confermata, invece, l'**inclusione** tra le **spese ammesse al beneficio potenziato** anche dei **costi** per i **materiali**, di **progettazione** e per le ulteriori **spese professionali**.

Nell'ipotesi di **esecuzione di interventi edilizi** astrattamente **agevolabili sia** con il **Superbonus** (come interventi trainanti), **sia** con le ordinarie detrazioni **Ecobonus**^[4] ovvero **Bonus Casa**^[5], l'**interessato può beneficiare**, per le spese sostenute, **di una sola delle citate agevolazioni**, nel rispetto degli adempimenti previsti per il *bonus* scelto.

Diversamente, qualora vengano **eseguiti interventi riconducibili a diverse fattispecie agevolabili** (ad esempio, cappotto termico ammesso al *Superbonus* e rifacimento dell'impianto idraulico, rientrante nell'ambito applicativo del *Bonus Casa*), **sono ammessi entrambi i benefici fiscali**, a condizione che siano **tenute distinte le spese riferite ai due diversi interventi** e siano **rispettati gli adempimenti specifici** previsti per ciascuna detrazione.

Il **Provvedimento Prot. n.283847/2020 conferma**, invece, la **possibilità di optare**, mediante specifica comunicazione all'Agenzia delle Entrate, per la **cessione dei bonus** o per lo **"sconto in fattura"** anche **per singoli SAL**, per un massimo di due nel corso dei lavori (a cui si aggiunge la rata di saldo) e per un importo di ciascuno di essi almeno pari al 30% del valore dell'intervento agevolato. In particolare, la comunicazione:

- per gli **interventi eseguiti sulle unità immobiliari** è **inviata** dal **beneficiario** della detrazione, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario. Per gli **interventi** che danno diritto al **Superbonus** del 110% è **inviata** esclusivamente dal **soggetto** che **rilascia il visto di conformità**;
- per gli **interventi eseguiti sulle parti comuni** degli edifici è **inviata** dall'**amministratore di condominio**, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario. Per gli **interventi** che danno diritto al **Superbonus** del 110% è **inviata** dal **soggetto** che **rilascia il visto di conformità**, oppure dall'**amministratore del condominio**, direttamente o avvalendosi di un intermediario;
- **deve essere inviata entro il 16 marzo dell'anno successivo** a quello di **sostenimento delle spese** per cui viene esercitata l'opzione. Per le spese sostenute nel 2020 la comunicazione può essere trasmessa a partire **dal 15 ottobre 2020 ed entro il 16 marzo 2021**;
- per gli **interventi di risparmio energetico** è **inviata a decorrere dal quinto giorno lavorativo successivo al rilascio** da parte dell'**ENEA** della **ricevuta** di avvenuta **trasmissione dell'asseverazione**.

A seguito dell'invio della Comunicazione è rilasciata, entro 5 giorni, una ricevuta che ne attesta la presa in carico, ovvero lo scarto, con l'indicazione delle relative motivazioni.

La ricevuta viene messa a disposizione del soggetto che ha trasmesso la Comunicazione, nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate.

In alternativa all'utilizzo diretto in compensazione, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della Comunicazione, i cessionari e i fornitori possono cedere i crediti d'imposta ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, con facoltà di successiva cessione.

Alla luce dell'importanza e degli effetti positivi sul mercato derivanti dall'effettiva operatività dei benefici, amplificati dalla loro credibilità e bancabilità, l'ANCE provvederà a breve ad aggiornare la propria Guida[\[6\]](#) e ad implementare i contenuti del nuovo sito dedicato ai *"Superbonus"*.

[1] Cfr. ANCE *“Decreto Rilancio – Conversione in legge – Le novità in materia fiscale”* – [ID n. 41108](#) del 24 luglio 2020.

[2] Cfr. ANCE *“Superbonus 110%: la Guida dell’Agenzia delle Entrate”* – [ID n.41148](#) del 27 luglio 2020.

[3] ___ Cfr., da ultimo, la C.M. 19/E/2020, in base alla quale l’applicabilità dei benefici fiscali per il recupero edilizio è stata riconosciuta anche in presenza di un unico proprietario delle diverse unità immobiliari distintamente accatastate, in relazione alle quali siano configurabili delle “parti comuni” (cd. criterio oggettivo).

[4] Cfr. l’art.14 del D.L. 63/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 90/2013.

[5] Cfr. l’art.16 del D.L. 63/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 90/2013.

[6] Cfr. ANCE *“Il Superbonus al 110% diventa legge, l’ANCE pubblica la guida operativa”* – [ID n.41008](#) del 17 luglio 2020.

41339-IstruzioniOpzione.pdf[Apri](#)

41339-ModelloOpzione.pdf[Apri](#)

41339-ProvvedimentoAde-superbonus-opzione.pdf[Apri](#)

41339-Circolare n_ 24 del 8 agosto 2020.pdf[Apri](#)