

Superbonus 110%: tanti chiarimenti su antisismiche, collabenti, unifamiliari, villette a schiera

di [Vincenzo D'Andò](#)

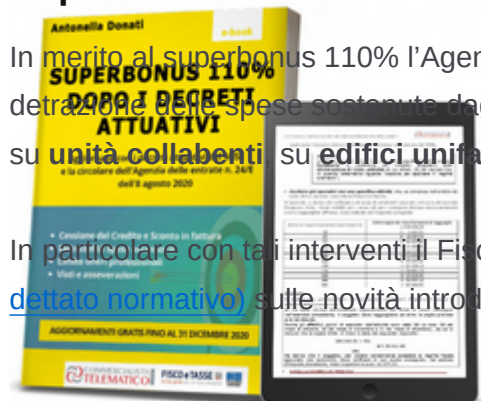
Pubblicato il 10 Settembre 2020

Chiarimenti sulla detrazione delle spese sostenute per case antisismiche, unità collabenti, edifici unifamiliari, condominio minimo, villette a schiera...

Superbonus 110%: dal Fisco chiarimenti arrivati chiarimenti a pioggia

In merito al superbonus 110% l'Agenzia delle entrate ha reso nota una serie di chiarimenti sulla detrazione delle spese sostenute dagli acquirenti delle cd. "case antisismiche", sugli interventi realizzati su unità collabenti su edifici unifamiliari o condominio minimo ed, infine, sulla villetta a schiera.

In particolare con tali interventi il Fisco continua a divulgare il proprio pensiero ([più o meno consoni al dettato normativo](#)) sulle novità introdotte dagli [artt. 119 e 121 del decreto Rilancio](#).



Sull'argomento, potrebbe interessarti anche:

[Acquisto casa antisismica e sconto in fattura](#)

[Sisma bonus per acquisto case antisismiche](#)

[Il superbonus 110% spetta anche ai familiari e conviventi](#)

Superbonus 110%: detrazione delle spese sostenute dagli acquirenti delle cd. case antisismiche

Il contribuente (Istante) comunica di avere siglato nel mese di aprile 2018 un preliminare per l'acquisto da una società di un immobile da costruire, facente parte di un complesso residenziale ricadente in una delle zone sismiche previste oggetto di risanamento conservativo, previa demolizione e ricostruzione, con opere di efficientamento energetico e conseguimento di classe energetica "A" nel rispetto dei requisiti di sicurezza sismica previsti.

Poiché l'immobile sarà consegnato e acquistato tra settembre e ottobre 2020, l'Istante - che intende fruire della detrazione prevista dall'articolo 16, comma 1- septies, del decreto legge n. 63 del 2013, spettante agli acquirenti di unità immobiliari realizzati da imprese di costruzione mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici in zona sismica 1, 2 e 3 - chiede se anche tale detrazione spetta con l'aliquota più elevata del 110%.

La risposta del Fisco

L'Agenzia delle entrate, con la **risposta n. 325 del 9 settembre 2020**, afferma che, nel caso di specie, l'Istante potrà fruire della detrazione di cui al citato comma 1- septies dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, nel rispetto di tutte le condizioni richieste e di ogni altro adempimento previsto che non sono oggetto della presente istanza di interpello.

In particolare, per effetto di quanto disposto dal citato articolo 119 del decreto Rilancio, la predetta detrazione è elevata al 110% delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

L'Istante potrà, altresì, optare - ai sensi dell'articolo 121 del medesimo decreto Rilancio - in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante in sede di dichiarazione dei redditi relativa all'anno di riferimento delle spese - 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 (cd. sconto in fattura). Il fornitore recupera il contributo anticipato sotto forma di credito d'imposta 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.

Come precisato nella citata circolare n. 24/E del 2020, in aggiunta agli adempimenti ordinariamente previsti ai fini della detrazione di cui al citato articolo 16, comma 1- septies del decreto legge n. 63 del 2013 è, inoltre, necessario acquisire:

- 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 del 1997, dai soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF che sono tenuti a verificare la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati;
- ai fini del Superbonus 110% nonché dell'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente al predetto Superbonus, l'asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici degli interventi effettuati nonché della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

In particolare, per gli interventi relativi alla adozione di misure antisismiche ammessi al Superbonus, i professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli ordini o ai collegi professionali di appartenenza, nel rispetto della normativa di settore applicabile, attestano la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Per quanto riguarda il quesito posto dall'Istante in ordine all'ammontare massimo dello sconto in fattura che può essere richiesto, l'Agenzia delle entrate evidenzia che, ai sensi del citato articolo 121, comma 1, lett. a) del decreto Rilancio il contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, non può essere di ammontare superiore al corrispettivo stesso.

Più precisamente, ai sensi del punto 3 del citato provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, il contributo sotto forma di sconto è pari alla detrazione spettante, determinata tenendo conto delle spese complessivamente sostenute nel periodo d'imposta, comprensive dell'importo non corrisposto al fornitore per effetto dello sconto praticato, e non può in ogni caso essere superiore al corrispettivo dovuto.

In ordine, infine, alla possibilità che il fornitore - nel caso di specie l'impresa venditrice - possa negare il riconoscimento dello sconto in fattura, viene sottolineato che, come stabilito al punto 1 del predetto provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, l'opzione in questione è esercitata dal contribuente che sostiene le spese *"di intesa con il fornitore"*, rientrando tale intesa nelle ordinarie dinamiche dei rapporti contrattuali e delle pratiche commerciali.

Viene, infine, rilevato che, come precisato nella citata circolare n. 24/E del 2020, il fornitore che applica uno sconto *"parziale"* acquisirà un credito d'imposta calcolato sull'importo dello sconto applicato mentre il contribuente potrà far valere in dichiarazione una detrazione pari al 110% della spesa rimasta a carico o, in alternativa, potrà optare per la cessione del credito corrispondente a tale detrazione ad altri soggetti, inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

Interventi realizzati su "unità collabenti" - Articoli 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio)

L'Agenzia delle entrate, con la **risposta n. 326 del 9 settembre 2020**, precisa che nel caso di specie l'Istante può fruire del Superbonus anche relativamente alle spese sostenute per gli interventi realizzati su edifici classificati nella categoria catastale F/2 (**"unità collabenti"**), sia pure nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla norma agevolativa e fermo restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto.

Vedi anche: [il caso dell'immobile collabente](#)

Superbonus 110% - edificio unifamiliare - unità funzionalmente indipendente - condominio minimo - Articoli 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio.)

L'Agenzia delle entrate, con la **risposta n. 327 del 9 settembre 2020**, spiega 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»*.

Le *«unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari»*, alle quali la norma fa riferimento, vanno individuate verificando la contestuale sussistenza del requisito della *«indipendenza funzionale»* e dell'*«accesso autonomo dall'esterno»*, a nulla rilevando, a tal fine, che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio.

Nel caso di specie non è stato precisato se l'immobile sul quale si intendono effettuare gli interventi rientri tra quelli sopra elencati. Pertanto, qualora l'immobile oggetto dell'interpello possieda le caratteristiche sopra evidenziate - nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla norma agevolativa e fermo restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto, l'istante potrà fruire del Superbonus relativamente alla sostituzione del generatore di calore con una pompa di calore che intende installare.

Viene poi precisato che se l'immobile fa parte di un *«condominio minimo»*, ovvero di un edificio composto da un numero non superiore a otto condomini, la maggiore aliquota si applica solo se l'intervento sopra elencato è eseguito congiuntamente con almeno uno degli interventi di cui ai commi 1 e 4 del citato articolo 119 effettuato sulle parti comuni condominiali e sempreché assicurino, nel loro complesso, il miglioramento di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta da dimostrare mediante l'attesto di prestazione energetica (A.P.E.) di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e a condizione che gli interventi siano effettivamente conclusi.

Con riferimento al secondo quesito concernente la possibilità di applicare il Superbonus alla spese di tinteggiatura della facciata esterna l'Agenzia osserva che tali interventi non rientrano nell'ambito applicativo della disposizione in esame.

Per tali interventi l'Istante potrà eventualmente fruire della detrazione prevista nella misura del 90% delle spese documentate sostenute nell'anno 2020 disciplinata dall' articolo 1, commi da 219 a 223 della legge 27 dicembre 2019 n. 160 (cd. Bonus facciate).

Con riferimento alla applicazione di tale ultima agevolazione, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E viene fatto rinvio per approfondimenti.

Superbonus - Interventi realizzati su "villetta a schiera" - Articoli 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio.)

L'Agenzia delle entrate, con la [risposta n. 328 del 9 settembre 2020](#), ricorda che le «*unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari*», alle quali la norma fa riferimento, vanno individuate verificando la contestuale sussistenza del requisito della «*indipendenza funzionale*» e dell'«*accesso autonomo dall'esterno*», a nulla rilevando, a tal fine, che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio.

La valutazione, in concreto della «*indipendenza funzionale*» e dell'«*accesso autonomo dall'esterno*» dell'immobile, costituisce un accertamento di fatto che esula dalle competenze esercitabili dalla scrivente in sede di interpello.

Viene, comunque, affermato che, in presenza dei previsti requisiti e nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla norma agevolativa e l'effettuazione di ogni adempimento richiesto, il contribuente può fruire sulle spese sostenute del Superbonus per gli interventi che intende realizzare in relazione al descritto immobile (villetta a schiera), a prescindere dalla condizione che lo stesso sia adibito a "*prima casa e residenza del proprio nucleo familiare dal 2015*".

Pure l'Istante ha sottolineato che, anche se non sono menzionate all'interno della norma in esame le "villette a schiera", possono essere considerare come immobile di proprietà all'interno di una concezione più estesa di "edifici unifamiliari" potendo così applicare le detrazioni previste dal citato decreto n. 34 del 2020 alla tipologia di interventi che intende effettuare.

Vedi anche: [Superbonus 110%: quel che è necessario sapere sull'agevolazione](#)

10 settembre 2020

Vincenzo D'Andò

Queste informazioni sono tratte dal [Diario Quotidiano di Commercialista Telematico](#) (se vuoi visionare una copia omaggio del Diario invia per piacere una mail alla redazione: info@commercialistatelematico.com)