

N. 24 del 17 giugno 2022

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Tetti di spesa per l'installazione dell'impianto fotovoltaico

Con la risposta a interpello n. 287 del 23.5.2022, l'Agenzia delle entrate ha chiarito, in tema di superbonus, come individuare i limiti di spesa da rispettare per l'installazione di impianti solari fotovoltaici. Nel caso affrontato con l'interpello in questione il contribuente avrebbe dovuto procedere, oltre all'installazione dei pannelli solari fotovoltaici, anche alla realizzazione di un nuovo ascensore, previa richiesta - a causa di quest'ultimo lavoro - di un permesso di costruire, in quanto ristrutturazione edilizia ex art. 3, comma 1, lett. d), d.p.r. n. 380/2001. Poiché per gli interventi di installazione degli impianti fotovoltaici, l'art. 119, comma 5, d.l. n. 34/2020 prevede il limite di spesa agevolata pari a 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto, con riduzione di tale tetto a 1.600 euro per kW nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, il contribuente istante ha prospettato, nella sua soluzione interpretativa, l'applicabilità del limite più elevato di spesa pari a 2.400 euro/Kw. E ciò in quanto gli interventi di efficientamento energetico e di installazione dei pannelli fotovoltaici sono tutti eseguibili mediante presentazione della c.d. Cilas, nascendo la necessità di presentare un permesso di costruire per interventi di ristrutturazione edilizia solo per la realizzazione del nuovo vano ascensore per disabili (intervento quest'ultimo quindi non correlato o funzionale all'intervento di installazione degli impianti fotovoltaici). Come ulteriore ragione a sostegno della sua tesi, il contribuente ha evidenziato che, indipendentemente dalle opere eseguite, il decreto "Semplificazioni-bis", con la sostituzione del comma 13-ter dell'art. 119 anzidetto, ha stabilito che gli interventi richiamati in tale articolo costituiscono manutenzione ordinaria con esclusione di quelli di demolizione e ricostruzione (quindi questo da solo dovrebbe comportare l'inapplicabilità della riduzione del tetto a 1.600 euro).

L'Agenzia, non accogliendo la soluzione interpretativa proposta dall'istante, ha invece ritenuto che, come peraltro già chiarito con la sua circolare n. 24 del 2020, l'applicazione del minor tetto di 1.600 euro derivi dal fatto che in base al tenore letterale della disposizione in commento "ai fini della riduzione del limite di spesa previsto dalla norma, non assume rilievo l'eventuale collegamento funzionale tra l'installazione dell'impianto solare fotovoltaico e l'intervento di ristrutturazione edilizia, essendo a tal fine sufficiente la contestualità degli interventi".



FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Polizza per asseverazioni per bonus edilizi diversi dal superbonus

Con la circolare n. 19 del 27.5.2022, l'Agenzia delle entrate ha illustrato le ultime novità in materia di superbonus ed altri bonus fiscali. Un apposito paragrafo è stato riservato alle disposizioni in materia di polizze di assicurazione stipulate dai professionisti che rilasciano asseverazioni ed attestazioni. A conclusione dello stesso, l'Agenzia ha affermato che, "considerato, inoltre, che la disciplina relativa alle polizze assicurative di cui al comma 14 dell'art. 119 non è richiamata dall'art. 121, comma 1-ter, lettera b), relativo ai bonus diversi dal superbonus, si ritiene che, per questi ultimi, la stipula della polizza non sia richiesta".

Si evidenzia subito che tale affermazione è in controtendenza con quanto affermato, sin dal gennaio 2022, con una nota della Direzione regionale della Lombardia. Al di là della apparente semplificazione, ci si domanda se, ai fini della validità delle opzioni relative ai bonus diversi dal superbonus, tale interpretazione possa considerarsi definitivamente valida o se sia necessaria qualche ulteriore conferma di rango superiore (legge, decreto o provvedimento) ed anche se l'Agenzia delle entrate abbia competenza esclusiva in materia, posto che ad esempio il controllo sull'osservanza delle disposizioni sulle polizze spetta al Mise.

Ciò premesso, la tesi dell'Agenzia si basa sul mancato richiamo al comma 14 ad opera dell'art. 121, comma 1-ter, lett. b), del decreto "Rilancio" che prescrive - ai fini delle opzioni per tutti i bonus - l'asseverazione della congruità delle spese sostenute secondo le disposizioni dell'art. 119, comma 13-bis, dello stesso decreto. Ebbene, il comma 13-bis riguarda l'attestazione di congruità e il comma 14 l'obbligo di polizza. Secondo questo ragionamento si avrà un obbligo di attestazione di congruità non assistito - anche nell'interesse del tecnico asseveratore - da alcuna polizza obbligatoria (salvo l'obbligo di polizza professionale generale). E se una polizza specifica non è obbligatoria potrebbe porsi in dubbio il diritto alla relativa detrazione, in quanto spesa non necessaria ai fini delle opzioni. Osserviamo al riguardo che l'art. 2, lett. d), del provvedimento del 3.2.2022 dell'Agenzia delle entrate, recante approvazione del modello di comunicazione delle opzioni, prevede che il soggetto che rilascia il visto di conformità debba verificare che i professionisti incaricati abbiano rilasciato le asseverazioni e attestazioni per il superbonus e che gli stessi abbiano stipulato una polizza di assicurazione della responsabilità civile, polizza non espressamente richiesta con riguardo all'attestazione per gli altri bonus.

D'altra parte il modello di comunicazione prevede la barratura della casella "polizza assicurativa" in corrispondenza delle asseverazioni, senza distinguere tra superbonus ed altri bonus. Si reputa pertanto necessario, in attesa di un definitivo intervento chiarificatore, osservare la massima prudenza in tema di polizze anche per i bonus diversi dal superbonus.



FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Esercizio delle opzioni relative ai bonus edilizi: nuovo provvedimento

Con il provvedimento del 10.6.2022, l'Agenzia delle entrate, alla luce degli ultimi interventi normativi in tema di sconto in fattura e cessione del credito per i bonus edilizi, ha provveduto ad apportare le correlate modifiche al suo provvedimento del 3.2.2022 con il quale, in sostituzione di un altro provvedimento, erano state disposte le modalità per l'esercizio delle opzioni relative alle detrazioni spettanti per gli interventi di ristrutturazione edilizia, recupero o restauro della facciata degli edifici, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti solari fotovoltaici e infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.

Ora il provvedimento del 3.2.2022 è stato aggiornato sulla base dei cambiamenti apportati all'art. 121 del decreto "Rilancio" dall'art. 28, d.l. n. 4/2022, come convertito dalla l. n. 25/2022, che ha previsto, oltre alla prima cessione libera, la possibilità di effettuare due ulteriori cessioni dei crediti a favore di banche e intermediari finanziari iscritti all'albo previsto dall'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di società appartenenti a un gruppo bancario iscritto ad uno specifico albo e di imprese di assicurazione autorizzate ad operare in Italia. È stato inoltre disposto che i crediti derivanti dall'esercizio delle opzioni (prima cessione del credito o sconto in fattura) comunicate all'Agenzia delle entrate a partire dall'1.5.2022 non possano formare oggetto di cessioni parziali successive. A tal fine, al credito è stato attribuito un codice identificativo univoco da indicare nelle comunicazioni delle eventuali successive cessioni. Il provvedimento in commento tiene anche conto delle successive modifiche apportate sempre all'art. 121 dall'art. 14 del d.l. n. 50/2022, in corso di conversione in legge, in forza delle quali alle banche e alle società appartenenti ad un gruppo bancario, è sempre consentita la cessione a favore dei clienti professionali privati di cui all'art. 6, comma 2-*quinqies*, del d. lgs. n. 58/1998, che abbiano stipulato un contratto di conto corrente con la banca stessa, ovvero con la banca capogruppo, senza facoltà di ulteriore cessione da parte dei suddetti clienti.

Nell'ambito delle modalità di utilizzo dei crediti d'imposta, il nuovo provvedimento prevede inoltre che i cessionari e i fornitori sono tenuti preventivamente a confermare l'esercizio dell'opzione, esclusivamente attraverso la "Piattaforma cessione crediti". E che per i crediti derivanti dalle comunicazioni inviate dall'1.5.2022 è necessario comunicare preventivamente tramite sempre la Piattaforma anzidetta la scelta irrevocabile di fruizione in compensazione, con riferimento a ciascuna rata annuale. Viene infine specificato che "l'utilizzo in compensazione di ciascuna rata può avvenire anche in più soluzioni".



I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Sostituzione degli infissi in caso di demolizione e ricostruzione

Con la risposta a interpello n. 289 del 23.5.2022, l'Agenzia delle entrate ha precisato, con maggior chiarezza rispetto a quanto già fatto in passato, quando compete il superbonus nel caso di sostituzione degli infissi nei lavori di demolizione e ricostruzione.

Al riguardo, l'Agenzia - nella considerazione che i lavori di demolizione e ricostruzione possono comportare il cambiamento delle dimensioni, della posizione e dell'orientamento degli infissi e tenuto conto che, in questi casi, il principio di risparmio energetico tra la situazione *ante* e *post* intervento è garantito dal rispetto dei requisiti minimi previsti dal decreto 26.6.2015 (c.d. decreto "Requisiti minimi"), il quale assimila gli edifici sottoposti a demolizione e ricostruzione a nuove costruzioni (cfr. punto 1.3 dell'Allegato 1) - ha precisato che in questi casi vada valorizzata la sola situazione finale. Pertanto e nei limiti di spesa previsti dalla norma - ha concluso - "la detrazione spetta anche qualora, nell'ambito di demolizione e ricostruzione, sia modificato il numero, le dimensioni, la posizione e l'orientamento degli infissi".

Si segnala che su questa fattispecie (sostituzione degli infissi con altri differenti), l'Agenzia delle entrate, nella risposta del 30.7.2021 all'interpello n. 524, ha chiarito quanto segue: "Relativamente al quesito, concernente la possibilità di ammettere al superbonus i nuovi serramenti che hanno una diversa geometria rispetto a quelli esistenti, sentito il Ministero dello sviluppo economico, si ritiene che nella disciplina del superbonus, gli interventi su serramenti e infissi possono essere esclusivamente 'trainati' ai sensi del citato articolo 119, comma 2 del decreto 'Rilancio'. Come nell'ecobonus, l'intervento deve configurarsi come sostituzione di componenti già esistenti o di loro parti e non come nuova installazione. Ciò considerato, per gli interventi diversi da quelli di demolizione e ricostruzione, è possibile fruire dell'ecobonus anche nell'ipotesi di interventi di spostamento e variazione dimensionale degli infissi a condizione che la superficie 'totale' degli infissi nella situazione *post* intervento sia minore o uguale di quella *ex ante*. Ciò a garanzia del principio di risparmio energetico". A questo principio si è adeguato anche l'Enea.

CHI SIAMO

Confedilizia - Confederazione italiana proprietà edilizia - è un'Associazione di secondo grado costituita da tutte le Associazioni territoriali dei proprietari di casa, i cui primi nuclei associativi sono sorti nel 1883.

Da oltre 130 anni Confedilizia è il punto di riferimento per tutti i proprietari di immobili. Rappresentiamo milioni di cittadini italiani: coloro che possiedono la casa in cui abitano, anche in condominio, così come i piccoli proprietari e locatori, sino ai grandi investitori immobiliari.

Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali di Confedilizia, i cui recapiti sono reperibili consultando il sito www.confedilizia.it oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.