

# FAQ

**Superbonus 110%**

Leggi le **FAQ**

eco sisma **BONUS.it**

eco sisma **BONUS.it**

25 MARZO 2021

## Sommario

CHI PUO' ACCEDERE AL SUPERBONUS 110%? .....	3
PER QUALI IMMOBILI PUÒ ESSERE USATO IL SUPERBONUS 110%? .....	3
QUALI INTERVENTI SONO AMMESSI? .....	4
QUALI SONO E COME OPERANO I LIMITI DI SPESA AGEVOLABILI? .....	7
QUALI SONO LE ASSEVERAZIONI E I CONTROLLI NECESSARI? .....	9
COME SI ATTESTA LA CONGRUITA' DEI COSTI? .....	9
COME AVVIENE LA FATTURAZIONE PER LAVORI IN CONDOMINIO? .....	10
LA CESSIONE DEI CREDITI ED IL VISTO DI CONFORMITA' .....	10

## CHI PUO' ACCEDERE AL SUPERBONUS 110%?

*D. Se i fabbricati di proprietà di una Fondazione Casa sono concessi in usufrutto ad una ONLUS, quest'ultima può usufruire del superbonus del 110% ai sensi del comma 9 lett. dbis) dell'art. 119 del Decreto Rilancio?*

R. La risposta è affermativa. Nel caso prospettato si ritengono, infatti, estensibili i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate con la Risposta ad interpello n.114 del 16 febbraio 2021, nella quale è stato ammesso il Superbonus in caso di lavori eseguiti sugli immobili adibiti a spogliatoio di un palazzetto dello sport di proprietà del Comune (soggetto non agevolato con i bonus fiscali), ma gestito in convenzione da un'associazione sportiva dilettantistica in possesso dei requisiti previsti dall'art.119, co.9, lett.e, del DL 34/2020 (convertito con modifiche nella legge 77/2020). Ciò nel presupposto che la convenzione stipulata con l'Ente locale equivalga a titolo idoneo di possesso dell'immobile, che consente l'accesso all'agevolazione, e a condizione che l'Ente proprietario autorizzi espressamente i lavori. Allo stesso modo, nel caso prospettato, si ritiene che la ONLUS, in qualità di titolare di un diritto reale sul fabbricato (e, quindi, in virtù di questo, soggetto legittimato all'accesso al Superbonus, come chiarito anche nella CM 24/E/2020) possa accedere all'incentivo potenziato qualora soddisfi i requisiti previsti all'art.119, co.9, lett d-bis, del ciato DL 34/2020 (ossia essere un soggetto di cui all'art.10 del D.Lgs. 460/1997), anche se la proprietà del fabbricato è di un soggetto non rientrante tra quelli agevolati. Anche in tal caso, occorre comunque l'autorizzazione della Fondazione proprietaria del fabbricato oggetto d'intervento.

*D. Appartamento in condominio: Intervento trainante con detrazione del proprietario, intervento trainato con detrazione dell'inquilino con contratto di locazione registrato: è possibile?*

R. La risposta si ritiene affermativa, visto che entrambi i soggetti sono legittimati ad usufruire del Superbonus. Per l'inquilino, in particolare, occorre la registrazione del contratto di locazione e l'autorizzazione del proprietario. Ciò anche alla luce dell'indirizzo espresso dall'Agenzia delle Entrate in merito alla possibilità, in presenza di più unità immobiliari intestate allo stesso proprietario, alcune delle quali locate a terzi, di ammettere al Superbonus il proprietario per lavori trainati eseguiti su 2 unità (nel rispetto, quindi, di quanto stabilito dal co.10 del citato art.119 del DL 34/2020) e i locatari sulle restanti unità abitative (Risposta ad Interpello n.16 del 7 gennaio 2021).

## PER QUALI IMMOBILI PUÒ ESSERE USATO IL SUPERBONUS 110%?

*D. Intervento trainante (cappotto) su edificio a prevalente destinazione "non residenziale": i negozi e gli uffici possono beneficiare dell'ecobonus tradizionale (65%) mentre quelli residenziali del 110%?*

R. Si ritiene ammissibile la possibilità di consentire l'accesso all'Ecobonus ordinario ai proprietari delle unità non residenziali e limitare invece il Superbonus ai titolari delle abitazioni (a quest'ultimo riguardo, cfr. CM 24/E/2020).

**D. E' stata emanata una pronuncia ufficiale da parte dell'Agenzia delle Entrate in merito all'applicabilità del Superbonus 110% per un edificio accatastato in F/4?**

**R.** Ad oggi non esiste una pronuncia specifica sui bonus potenziati al 110% per fabbricati censiti in 'F/4. Premesso che la qualificazione delle opere edilizie spetta, in ultima analisi, al Comune o altro ente territoriale in qualità di organo competente in tema di classificazioni urbanistiche, nella Risposta n.150/E del 2019, l'Agenzia ha comunque avuto modo di ribadire che, ai fini delle agevolazioni, è necessario che dal titolo amministrativo di autorizzazione dei lavori risulti che l'opera consiste in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione. La categoria catastale F4 identifica quelle unità immobiliari già ultimate ma non ancora definite funzionalmente o strutturalmente. È il caso, ad esempio, di un fabbricato che era in fase di costruzione i cui lavori sono ultimati (l'immobile, dunque, risulta esistente e costruito) ma per il quale occorre definire ancora la costituzione dei vani. Se nel provvedimento urbanistico risulta che trattasi di intervento di recupero i bonus si applicano, se invece risulta ultimazione dei lavori allora i bonus non trovano applicazione.

## QUALI INTERVENTI SONO AMMESSI?

**D. Edificio condominiale costituito da autorimesse al piano terra e appartamenti ai piani superiori. La coibentazione del soffitto delle autorimesse tramite cappotto termico può essere portata in detrazione nel Superbonus 110% visto che il cappotto viene eseguito nel soffitto delle autorimesse private (quindi non parte comune) ma di fatto riguarda la superficie disperdente delle unità immobiliari?**

**R.** Si ritiene che sia possibile realizzare l'intervento di isolamento termico sul soffitto delle autorimesse, previa deliberazione dell'Assemblea condominiale ed esplicita accettazione da parte dei proprietari delle autorimesse. Ovviamente, in tale situazione, è necessario l'uso di soluzioni che rispondano alle normative antincendio.

**D. Il cappotto termico di parte della facciata del vano scala condominiale deve essere scomputato e quindi non portato in detrazione dato che, pur essendo parte comune, non rientra nella superficie disperdente?**

**R.** Nel caso di vano scale non riscaldato l'interpretazione è corretta: la norma specifica che gli interventi devono riguardare più del 25% della superficie disperdente lorda. Quella parte di parete del vano scale non è considerata disperdente in quanto non separa un vano riscaldato dall'esterno o da un vano non riscaldato.

**D. La coibentazione riguardante l'isolamento delle linde del tetto in latero-cemento, necessaria per evitare i ponti termici nel solaio all'ultimo piano, può essere portata in detrazione nel Superbonus 110%?**

**R.** Se il solaio in questione separa ambienti riscaldati dall'esterno, l'isolamento è ammesso. Inoltre, con le modifiche introdotte al DL 34/2020 dalla Legge di bilancio 2021, è premesso isolare il tetto anche se c'è un sottotetto non riscaldato.

**D. Qualora si rifaccia la coibentazione del tetto è obbligatorio in base alla normativa prevedere la linea vita. Questo onere può essere portato in detrazione nel Superbonus 110%?**

R. La Circolare 24/E/2020 dell'AdE indica quali spese sono ammesse al 110%. Tra queste rientrano quelle relative a lavorazioni accessorie necessarie per realizzare i lavori di eco bonus. In questo caso si tratta di installare ex novo un dispositivo di sicurezza che non è funzionale al lavoro di coibentazione ma al soddisfacimento di una normativa regionale che, probabilmente, impone di installare la linea vita in caso di lavori anche diversi dall'eco bonus. Pertanto, a meno di interpellare direttamente l'AgE del Friuli che potrà dare chiarimenti in merito, si ritiene più prudente e coerente con la normativa, far rientrare la linea vita nella ristrutturazione edilizia (detrazione del 50%)

*D. In un edificio unifamiliare oggetto di interventi trainanti (sostituzione caldaia con pompa di calore) e trainati (coibentazione del tetto, pannelli fotovoltaici, sostituzione serramenti, colonnine di ricarica) rientranti nel Superbonus 110% vengono contestualmente eseguiti lavori di manutenzione straordinaria quali rifacimento del bagno e cucina. Questi due ultimi interventi rientrano nell'Ecobonus al 50% oppure non rientrano in quanto non appartengono alla categoria ristrutturazione edilizia? Se sì, è possibile cedere il credito mediante sconto in fattura?*

R. Nell'ipotesi di esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria all'interno dell'abitazione unifamiliare, tenendo separate le relative spese (in sede di pagamento e di fatturazione) da quelle che rientrano nell'Ecobonus al 110%, si potrà fruire del cd *Bonus edilizia*, ossia della detrazione pari al 50% delle spese sostenute per interventi di recupero delle abitazioni, da assumere entro un massimo di 96.000 euro (detrazione massima pari a 48.000 euro, da suddividere in 10 quote annuali -*art.16bis del DPR 917/1986 e art.16, co.1, del DL 63/2013, convertito nella legge 90/2013*). Anche tale bonus, in alternativa alla detrazione diretta dall'Irpef dovuta, potrà essere oggetto di cessione a terzi o di "sconto in fattura", ai sensi dell'art.121, co.1 e co.2 lett. a, del DL 34/2020, convertito nella legge 77/2020.

*D. Sono finanziati con il Super Sisma Bonus gli "interventi locali" così come definiti dalle NTC 2018 di cui al D.M. del 17.01.2018?*

R. Sì, gli interventi "locali" rientrano tra quelli di cui all'art. 16 bis del DPR 917/1986 e quindi tra quelli richiamati al comma 4 dell'art.119 del DL 34/2020 (DL Superbonus).

*D. Per gli interventi finanziabili con Super Sisma Bonus si deve far riferimento alla definizione di "unità strutturale" di cui al D.M. del 17.01.2018 e relativa Circolare esplicativa? Se questo fosse confermato, nel caso di villetta a schiera confinante su uno o due lati con schiera ad essa solidale e della stessa tipologia, non si può effettuare un intervento di miglioramento sismico della singola unità?*

*Almeno gli "interventi locali", essendo per definizione locali, sono comunque finanziabili con il Super Sisma Bonus, sulla singola unità (villetta a schiera)? In tal caso il massimale di spesa può continuare a intendersi legato alle unità immobiliari e non all'unità strutturale?*

R. Nel caso su esposto l'applicazione del Sismabonus e Super sismabonus è precluso ad interventi che non considerino una valutazione dell'intera unità strutturale, come definita dal decreto NTC 2018 e dalla Circolare 21 gennaio 2019, n. 7. Ciò non significa, però, che non si possano realizzare interventi sulla singola "villetta a schiera" che non cambino significativamente il comportamento globale della costruzione (ad esempio ripristino di configurazioni precedenti a danni o deterioramenti, miglioramento delle caratteristiche di resistenza e/o duttilità di elementi o parti, impedimento di meccanismi di collasso locale, modifiche di un elemento o porzione limitata della struttura) (v. pt. 8.4.1 del decreto NTC). Detti interventi possono accedere all'aliquota del 110%.

*D. Un contribuente che vorrebbe sostituire una caldaia a condensazione installata 3 anni fa (e per la quale sta beneficiando dell'ecobonus 65% in dichiarazione dei redditi) per installare una pompa di calore che, unitamente alla posa del cappotto, gli permetta il miglioramento energetico di 2 classi, andando a beneficiare così del 110%, può continuare ad usufruire delle quote residue di detrazione relativa all'installazione della precedente caldaia che verrebbe sostituita?*

R. Come chiarito nella CM 30/E/2020, in assenza di specifiche preclusioni normative, è possibile fruire del Superbonus anche in caso di sostituzione della caldaia già agevolata in precedenza con l'Ecobonus ordinario. Pertanto, nel caso di specie, si ritiene consentito continuare comunque ad utilizzare le rate residue di detrazione ordinaria, in quanto all'epoca legittimamente acquisita e, si ritiene, che ciò non osti all'ottenimento del Superbonus, per l'ulteriore intervento di sostituzione dell'impianto, in presenza di tutte le condizioni a tal fine previste.

*D. La realizzazione di un ascensore (prima non esistente) all'interno di un condominio che rientra nel requisito ("...eliminazione delle barriere architettoniche, per favorire la mobilità interna...") deve essere ripartito tra tutti i condomini, essendo comunque un bene che sarà poi fruito dall'intero condominio, oppure la spesa va imputata al singolo avente diritto (pur diventando di utilizzo comune)?*

R. Ai sensi delle novità introdotte dalla legge di Bilancio 2021, tra gli interventi "trainati" da Super Ecobonus rientrano anche quelli previsti dall'art 16-bis, comma 1, lettera e), del TUIR, "anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni", a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi da Super Ecobonus.

Si tratta, in particolare, degli interventi "finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità".

Poiché l'intervento riguarda una parte comune condominiale, si ritiene che il beneficio derivante dall'effettuazione dell'intervento "trainato" competa ai tutti i condomini nei limiti delle quote ad essi imputabili su base millesimale e sempre le spese siano state effettivamente versate.

Tuttavia, va precisato che ai sensi del co. 9-bis dell'art. 119 del DL Rilancio come recentemente modificato dalla legge di Bilancio 21, è possibile che l'assemblea del condominio approvi con la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio, l'imputazione a uno solo dei condomini dell'intera spesa riferita all'intervento, ove il condomino sia, naturalmente, favorevole.

*D. La sostituzione del vecchio ascensore con un nuovo ascensore all'interno di un condominio che rientra nel requisito ("...eliminazione delle barriere architettoniche, per favorire la mobilità interna...") può essere fatta se il nuovo ascensore garantisce l'accessibilità con carrozzine prima non garantita?*

R. Si ritiene possibile in quanto il dettato normativo del co. 2 dell'art. 119 del DL Rilancio stabilisce che l'aliquota maggiorata si applica anche "agli interventi previsti dall' articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni, a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui al citato comma 1".

Si presume, quindi, che sia agevolato come intervento trainato (sempre se effettuato congiuntamente gli interventi trainanti di risparmio energetico) anche quello finalizzato alla eliminazione delle barriere architettoniche aventi ad oggetto ascensori che garantiscano l'accessibilità delle carrozzine precedentemente non garantita.

*D. Sono possessore di un appartamento e di un garage, posso installare una colonnina nel garage?  
Sono possessore di un appartamento e di un posto auto condominiale, posso installare una colonnina nel posto auto, facendo riferimento al sub dell'appartamento?  
Non sono possessore di un appartamento, ma ho un garage (assimilabile ad unità immobiliare), posso installare una colonnina nel garage?*

R. La risposta è positiva a tutte le domande, sempre nel presupposto che l'intervento trainato venga effettuato congiuntamente ad uno degli interventi da Super Ecobonus. Come precisato dall'art. 119 al comma 8, i limiti di spesa per l'installazione delle colonnine di ricarica, nel caso di interventi condominiali, sono pari a € 1.500 per i condomini che installino un numero massimo di otto colonnine; oppure € 1.200 per i condomini che installino più di otto colonnine. L'agevolazione si intende riferita a una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare. In base a quanto precisato dalla CM 30/E/2020 anche il proprietario della sola pertinenza può fruire della detrazione potenziata per le spese inerenti un intervento trainato effettuato sulla sua unità pertinenziale.

*D. Nell'ambito di un intervento di ampliamento di piano casa regionale, si è ottenuto un titolo edilizio relativo al recupero del patrimonio edilizio esistente, che prevede la costruzione in aderenza ad un preesistente fabbricato di un corpo in ampliamento autonomo da un punto di vista strutturale. Si può accedere al Sismabonus al 110% per tale intervento, alla luce della riformulazione della categoria di degli interventi di ristrutturazione edilizia (lett. d, art. 3 DPR 380/2001)?*

*Inoltre, l'immobile esistente è in posizione rialzata rispetto alla viabilità pubblica ed è da essa separato da un muro di contenimento che sorregge il terrapieno su cui lo stesso sorge e che necessita di interventi atti a scongiurare più gravi fenomeni di dissesto. Si può fruire del Sismabonus al 110% per il consolidamento del muro di contenimento, considerato che questi contribuisce alla stabilità del fabbricato?*

R. Per quanto attiene l'intervento di ampliamento, diverso dalla demolizione e ricostruzione, il Superbonus non si rende applicabile proprio in quanto il nuovo concetto di ristrutturazione con ampliamento prevede espressamente la demolizione (articolo 10, legge 76/2020). In presenza di ampliamento i bonus si applicano solo per l'intervento sull'esistente (risoluzione 4/E del 2011). Nel caso di specie si tratta di ampliamento senza ristrutturazione, quindi i bonus fiscali non si applicano anche se urbanisticamente si parla di ristrutturazione.

In merito al Sismabonus sui muri di contenimento, invece, la risposta è affermativa. Tra le parti comuni (o esterne di una unifamiliare) che possono essere oggetto dell'intervento da Sismabonus al 110% vi rientrano «le fondazioni, i muri maestri, il suolo su cui sorge l'edificio», ma tale elencazione non è tassativa, secondo l'Agenzia delle Entrate gli interventi su un muro di contenimento, sempreché funzionali all'adozione di misure antisismiche in relazione alle parti strutturali dell'edificio condominiale (o della unifamiliare), possano essere annoverati tra gli interventi sulle "parti comuni" interessate dall'agevolazione. Ne consegue che il committente in relazione alle spese sostenute per il prospettato intervento di ricostruzione con criteri antisismici del muro di contenimento, in presenza di ogni altro requisito, potrà accedere al Superbonus 110% (cfr. Riposta n.68 del 1 febbraio 2021).

## QUALI SONO E COME OPERANO I LIMITI DI SPESA AGEVOLABILI?

*D. Il limite di spesa di 96.000€ del Super Sisma Bonus e il limite di spesa di 96.000€ del Bonus Ristrutturazione, nell'ambito dello stesso cantiere ma per lavorazioni distinte, sono cumulabili?*

R. La risposta è negativa. Come chiarito dall'Agencia delle Entrate, gli interventi agevolati con il Sismabonus sono quelli indicati nella norma di riferimento del Bonus ristrutturazioni (art.16-bis, del DPR 917/1986-TUIR) e conseguentemente non possono fruire di un autonomo limite di spesa, in quanto non costituiscono una nuova categoria di interventi agevolabili. Pertanto, nel caso in cui vengano eseguiti sul medesimo immobile sia interventi di recupero del patrimonio edilizio sia interventi antisismici, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione è pari, complessivamente, a 96.000 euro (cfr. Risposte dell'Agencia delle Entrate n.121/E del 22 febbraio 2021; n.455 del 7 ottobre 2020).

*D. Edificio condominiale costituito da 5 unità immobiliari accatastate unitamente a 5 cantine e 5 autorimesse. Le autorimesse vanno considerate come pertinenze? E quindi determinano un innalzamento dei limiti di spesa?*

R. Se sono accatastate separatamente sì. Come confermato dall'Agencia delle Entrate nella CM 30/E/2020, infatti, anche ai fini del Superbonus i limiti di spesa vanno calcolati considerando, nel numero delle unità da moltiplicare per gli importi previsti dalla norma a seconda degli interventi realizzati, anche le pertinenze distintamente accatastate che fanno parte dell'edificio oggetto dei lavori. Diversamente, nel caso di specie, le cantine non vanno considerate, in quanto, dal tenore letterale del quesito, sembrerebbero essere accatastate unitamente alle abitazioni e non in via autonoma rispetto a queste ultime.

*D. Ai fini del calcolo del limite di spesa per interventi condominiali l'agenzia delle entrate ha chiarito che nel numero delle unità immobiliari vanno considerate anche le pertinenze; tale principio vale solo per i condomini? Quindi in caso di condominio minimo con due appartamenti e due box il limite di spesa si calcola su 4 unità (30.000 x 4) mentre nel caso di una villetta con box si considera unicamente il limite di 50.000 senza quindi considerare la pertinenza?*

R. La risposta è affermativa e discende dal dato letterale della norma agevolativa. Difatti, solo nel caso di interventi su parti comuni (isolamento termico delle superfici opache o sostituzione dell'impianto di climatizzazione centralizzato), il limite di spesa individuato dalla norma va moltiplicato per il numero delle unità di cui si compone l'edificio e, nel novero di queste, vanno comprese anche le pertinenze se distintamente accatastate. Diversamente, per le unifamiliari o per le unità indipendenti all'interno di edificio plurifamiliare, il limite di spesa è unico anche in presenza di pertinenze distintamente accatastate (cfr. Risposta ad Interpello n.10 del 5 gennaio 2021 e CM 24/E/2020 per ciò che concerne il limite di spesa per il Sismabonus al 110%). Nel caso di specie, si conferma quindi che per il codominio minimo il limite di spesa è pari a 120.000 (30.000 euro x 4 unità), mentre per la villetta indipendente, l'ammontare massimo di spese agevolate è pari complessivamente a 50.000 euro.

*D. I boxes i pertinenza delle abitazioni che risultano fisicamente staccati e distanziati dall'edificio abitativo (condominio) contano come singole u.i. nel conteggio dei massimali di spesa dell'Ecobonus 110%?*

R. La risposta è negativa. Le pertinenze che sono ubicate in un altro corpo di fabbrica, distinto rispetto all'edificio oggetto dei lavori energetici, non possono essere conteggiate nel limite di spesa ammesso al super ecobonus. In tal senso si è espressa chiaramente l'Agencia delle Entrate nella CM 30/E/2020 (par 4.4.4) e, più di recente, nella Risposta 90/E/2021.



## QUALI SONO LE ASSEVERAZIONI E I CONTROLLI NECESSARI?

*D. Intervento Superbonus 110% nell'abitazione del signor Mario Rossi che cede il credito con sconto in fattura alla Aldo Rossi Srl (General Contractor) di cui Mario Rossi è socio. Mario Rossi è anche architetto libero professionista che si occupa della progettazione, direzione lavori ect. nella Aldo Rossi Srl. Ci deve essere terzietà perché esiste un conflitto d'interesse oppure è ammesso questo tipo di rapporto?*

R. Non ci sono incompatibilità tra la figura del progettista e direttore dei lavori che è proprietario dell'immobile oggetto di interventi e il fatto di essere anche socio dell'impresa che è general contractor. In tal senso si è espressa l'Agenzia delle Entrate nella risposta ad interpello n.122 del 22 febbraio 2021 e, comunque, sul punto, si ritengono estensibili, anche alla progettazione e direzione lavori, i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate nella CM 30/E/2020, nella quale è stato chiarito che il *Superbonus* è applicabile anche nell'ipotesi in cui l'intervento sia affidato ad un'impresa il cui azionista di riferimento, ovvero l'amministratore, sia il proprietario dell'edificio su cui si interviene. Nel caso di interventi di sicurezza sismica, il collaudatore delle strutture non deve essere intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione ed esecuzione dell'opera (v. DPR 380/2001). Per la parte di efficienza energetica, invece, come chiarito dell'ENEA, l'incompatibilità è solo con chi redigerà l'APE post esecuzione lavori, quella che va poi consegnata al catasto regionale degli APE, che deve possedere i requisiti di indipendenza ed imparzialità dei soggetti abilitati alla certificazione energetica (art. 3 DPR 75/2013). Infine, come stabilito dal decreto interministeriale 6 agosto 2020, "Requisiti ecobonus", l'attestato di prestazione energetica (APE) pre-post intervento in fase di progettazione, c.d. APE convenzionale, può essere predisposto dal direttore dei lavori o dal progettista. Detto APE convenzionale è infatti finalizzato soltanto a dimostrare che l'edificio considerato nella sua interezza consegua, dopo gli interventi, il miglioramento di due classi energetiche.

*D. Come si attesta la congruità dei costi per il Sismabonus acquisti?*

R. Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella Risposta n.190/E del 17 marzo 2021, ai fini del *Sismabonus acquisti* al 110%, ivi compresa l'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, non è necessaria l'attestazione della congruità dei costi nel Modello B relativo all'asseverazione di rischio sismico. Ciò in quanto il beneficio fiscale è calcolato sul corrispettivo di vendita dell'unità immobiliare risultante dal rogito, e non sulle spese sostenute dall'impresa in relazione agli interventi agevolati.

## COME SI ATTESTA LA CONGRUITA' DEI COSTI?

*D. All'interno di uno stesso computo metrico estimativo è obbligatorio seguire un unico prezzario di riferimento (es. prezzario regionale o il prezzario DEI) oppure all'interno dello stesso computo metrico è possibile utilizzare voci di un prezzario, esempio regionale, e voci di un altro prezzario, esempio prezzario DEI?*

R. Il decreto 6 agosto 2020 "Requisiti ecobonus" ( punto 13 dell'Allegato A) non pone vincoli all'uso dei due prezzari. Lo stesso modello di asseverazione da compilare sul sito Enea permette di indicare più di un prezzario. Durante una riunione in cui erano presenti MISE, ENEA e Consiglio superiore dei lavori

pubblici sulla questione hanno espresso il seguente orientamento: il fatto di seguire più di un prezzario non deve derivare dalla ricerca di quello che indica il prezzo maggiore, ma dal fatto che il tecnico trovi più corrispondenza in uno anziché nell'altro nella completezza delle voci che descrivono il lavoro da realizzare. Lo stesso decreto, al pt. 13, chiarisce che se nel prezzario che il tecnico abilitato usa manca una voce o parte di essa, dovrà costruire analiticamente la voce ma ciò non toglie che se la trova descritta nell'altro prezzario può fare riferimento ad esso.

## COME AVVIENE LA FATTURAZIONE PER LAVORI IN CONDOMINIO?

*D. Nel caso di lavori eseguiti per un "condominio minimo" l'impresa deve fare una fattura "cointestata" a tutti i soggetti oppure fatturare al solo condomino che si prendere carico degli adempimenti ed indicare i codici fiscali degli altri soggetti nel corpo della fattura?*

R. Nel caso di condominio minimo, e quindi in assenza di obbligo di nomina dell'amministratore, gli adempimenti sono espletati da un condòmino incaricato, che agisce in nome e per conto anche degli altri (ivi compreso l'invio della comunicazione all'Agenzia delle Entrate dell'esercizio dell'opzione per cessione del credito d'imposta o per lo sconto in fattura – cfr. provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n.283847/2020, p.ti 4.3 e 4.8, lett.b). Trattandosi comunque di interventi su parti comuni condominiali, anche la fattura è intestata al condòmino che fa le veci dell'amministratore (se possibile, con indicazione, nel corpo della stessa, dei CF dei proprietari delle altre unità di cui si compone il condominio), che provvederà poi a ripartire le spese tra gli altri proprietari in base alle quote millesimali o ad altro criterio oggettivo.

## LA CESSIONE DEI CREDITI ED IL VISTO DI CONFORMITA'

*D. Aldo Rossi Srl è proprietaria di un appartamento, dato in locazione, in un edificio condominiale. Aldo Rossi Srl prende l'appalto (General Contractor) per l'esecuzione di lavori che rientrano nel Superbonus 110% con cessione del credito mediante sconto in fattura. Esiste in questo caso un conflitto di interesse nella cessione del credito dato che la Srl quale proprietaria dell'unità immobiliare cederebbe la sua quota di credito a se stessa? Oppure è un'operazione consentita?*

R. In questa ipotesi, qualora la proprietà dell'abitazione sia della società (e non del socio, come persona fisica al di fuori della sfera imprenditoriale), si ritiene che non sia consentito operare lo "sconto in fattura" per la quota di spese di competenza della società che è sia proprietaria di una delle unità di cui si compone il condominio, che esecutrice dell'intervento agevolato. Non si ritiene ammissibile, infatti, operare lo "sconto in fattura" in caso di identità soggettiva tra Srl proprietaria/beneficiaria del Superbonus e Srl appaltatrice, in quanto in tal modo, in capo al medesimo soggetto, si verificherebbe una trasformazione automatica della detrazione Ires (spettante in qualità di proprietaria) in un credito d'imposta (acquisito come fornitore che effettua lo sconto in fattura), che non sembra consentita dal dettato normativo di cui all'art.121 del DL 34/2020, convertito nella legge 77/2020. Più coerentemente, si ritiene che la società, per la quota di spese a lei imputata su base millesimale, sarà titolare della detrazione Ires, che potrà comunque cedere a terzi, compresi gli istituti di credito, eventualmente insieme al credito d'imposta corrispondente allo sconto da lei stessa praticato sulle ulteriori spese sostenute dal condominio per l'esecuzione dell'intervento agevolato.