

## FISCO E IMMOBILI

### BONUS FISCALI

#### Superbonus e fine lavori per gli interventi "trainati"

L'on. Laura Cavandoli (Lega) ha presentato l'interrogazione n. 5-00784 del 28.6.2023, per richiedere al Ministro dell'economia e delle finanze di chiarire - in merito al superbonus (comma 2, art. 119, d.l. n. 34/2020, come convertito) e all'art 2, comma 5, del decreto interministeriale 6.8.2020 che stabilisce che, ai fini dell'applicazione dell'art. 119, comma 2, anzidetto, le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti e che in tal caso agli interventi trainati si applica la medesima percentuale di detrazione degli interventi trainanti - cosa si intenda per data di inizio e fine lavori per la realizzazione degli interventi trainanti, "ovvero se si intenda quella della presentazione della comunicazione di inizio e fine lavori, a firma di tecnico abilitato ed iscritto all'ordine/collegio competente in materia, secondo la procedura adottata dallo sportello edilizio competente".

La risposta è stata fornita il 28.6.2023 dal Sottosegretario Federico Freni il quale ha richiamato quanto al riguardo già chiarito dall'Agenzia delle entrate con la circolare 8.8.2020, n. 24/E (cfr. paragrafo 2.2). E cioè che, con riferimento alla condizione che gli interventi trainati siano effettuati congiuntamente agli interventi trainanti ammessi al superbonus, "tale condizione si considera soddisfatta se le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti. Ciò implica che, ai fini dell'applicazione del superbonus, le spese sostenute per gli interventi trainanti devono essere effettuate nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione, mentre le spese per gli interventi trainati devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti".

"Nella medesima circolare (cfr. il paragrafo 1.2) - ha concluso il Sottosegretario - seppure con riferimento alla verifica del possesso o della detenzione dell'immobile oggetto dell'intervento, che devono ricorrere al momento dell'avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente al predetto avvio, è stato, inoltre, chiarito che: 'La data di inizio dei lavori deve risultare dai titoli abilitativi, se previsti'. Pertanto, la data di inizio e quella di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi 'trainanti' è, in linea di principio, comprovata dalle abilitazioni amministrative o dalle comunicazioni richieste dalla normativa urbanistica e dai regolamenti edilizi vigenti".



# I focus di CONFEDILIZIA

## FISCO E IMMOBILI

### BONUS FISCALI

**Ufficio competente  
ad emettere atto di recupero**

Con l'art. 1, commi da 31 a 36, della l. n. 234/2021, il legislatore ha previsto che l'Agenzia delle entrate possa procedere con l'emissione di un apposito atto di recupero degli importi versati non dovuti, compresi quelli relativi a cessioni di crediti di imposta in mancanza dei requisiti, con riferimento ad una serie di bonus (di cui agli artt. 121 e 122 del d.l. n. 34/2020), compresi quindi quelli per gli interventi edilizi, e ai contributi a fondo perduto riconosciuti a seguito del COVID.

Tale atto di recupero è notificato, a pena di decadenza, e fatti salvi specifici diversi termini, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è avvenuta la violazione, e contro tale atto può essere proposto ricorso secondo le disposizioni del processo tributario di cui al d.lgs. n. 546/1992.

Le attività di accertamento spettano all'Ufficio competente in relazione al domicilio fiscale del contribuente, come individuato ai sensi degli artt. 58 e 59 del d.p.r. n. 600/1973, al momento della commissione della violazione.

A norma del citato art. 58, ad esempio, le persone fisiche residenti nel territorio dello Stato hanno il domicilio fiscale nel Comune nella cui anagrafe sono iscritte; quelle non residenti hanno il domicilio fiscale nel Comune in cui si è prodotto il reddito o, se il reddito è prodotto in più Comuni, in quello in cui si è prodotto il reddito più elevato. In mancanza del domicilio fiscale, la competenza è attribuita ad un'articolazione della medesima Agenzia individuata con il recente provvedimento dell'Agenzia delle entrate del 27.6.2023. Con tale atto si è disposto che in mancanza del domicilio fiscale del contribuente beneficiario, come sopra individuato, la competenza a svolgere detta attività di accertamento spetta alla Direzione provinciale dell'Agenzia delle entrate che, al momento della commissione della violazione, è competente con riferimento al luogo dove la stessa è stata commessa.

Con riferimento alle ipotesi di cessione del credito o sconto in fattura - dispone il provvedimento di giugno - il luogo della commissione della violazione utile ad individuare la competenza della Direzione provinciale (quindi, in mancanza del domicilio fiscale del contribuente beneficiario) è il domicilio fiscale del cessionario o fornitore, individuato sempre ai sensi degli artt. 58 e 59 del d.p.r. n. 600/1973, al momento di utilizzo del credito.

Per la esatta individuazione dell'ambito di competenza territoriale delle Direzioni provinciali, il provvedimento fa rinvio all'Allegato A del Regolamento di amministrazione dell'Agenzia delle entrate.

Data la complessità delle norme interessate e la varietà di situazioni che possono verificarsi - si pensi al caso di concorso nella violazione, ovvero alla necessità comunque di notificare l'atto di recupero anche al contribuente "mancante" di domicilio fiscale, fino all'individuazione univoca del luogo e del momento di commissione della violazione - sarà utile attendere le eventuali istruzioni dall'Agenzia delle entrate.



## FISCO E IMMOBILI

### BONUS FISCALI

#### Evoluzione del sismabonus

Come noto, con l'art. 119, comma 4, d.l. n. 34/2020, come convertito, è stato introdotto il cd. supersismabonus; la norma anzidetta infatti, ha previsto che per gli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'art. 16 del d.l. n. 63/2013, come convertito, l'aliquota delle detrazioni spettanti è elevata al 110% per le spese sostenute nel periodo di vigenza del superbonus.

In estrema sintesi, le detrazioni sismabonus ordinarie sono state tutte elevate al 110% per i soggetti ammessi al superbonus (condomini, persone fisiche per unità al di fuori dell'esercizio di impresa, arte professione, ecc.), ed i medesimi soggetti sono stati sottoposti agli adempimenti previsti ai fini del superbonus.

Al riguardo, l'Agenzia delle entrate aveva formulato una serie di quesiti (prot. ingresso n. 8047 del 21.10.2020) alla Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del d.m. 28.2.2017, n. 58, e delle linee guida ad esso allegate, costituita presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, chiedendo conferma dell'interpretazione secondo cui "i soggetti destinatari sia del superbonus (antisismico) che del sisma bonus ex art. 16 del d.l. n. 63 del 2013, che sostengono spese nell'arco temporale di vigenza della detrazione più elevata non possono scegliere il regime agevolativo da utilizzare. Resta fermo invece che la disciplina 'ordinaria' del sismabonus (...), si applica in tutti gli altri casi esclusi dal superbonus. Si tratta, nello specifico, delle spese sostenute dai soggetti che esercitano attività di impresa o di arti e professioni per interventi realizzati su 'unità immobiliari', riconducibili ai cd. 'beni relativi all'impresa' .... o a quelli strumentali per l'esercizio di arti o professioni .... e, più in generale, per interventi realizzati su immobili che non hanno destinazione residenziale".

Con risposta n. 1/2021, la Commissione ha confermato tale interpretazione affermando che "con l'emanazione del 'super sismabonus' è stata introdotta una modifica al 'sismabonus' sostituendo le percentuali detraibili ivi previste con un'unica percentuale pari al 110%, determinando così, in relazione all'ambito soggettivo previsto dal comma 9 dell'art. 119 del d.l. 34/2020, che nel periodo di valenza indicato all'interno dello stesso art. 119 non sussisterebbe la possibilità di scegliere quale agevolazione applicare".

Tale linea interpretativa è stata quindi fatta propria dall'Agenzia delle entrate prima con la circolare 23.6.2022 n. 23/E, paragrafo 3.3 e, da ultimo, è stata riconfermata con la circolare n. 17/E del 26.6. 2023 ("In sostanza, per i soggetti destinatari del superbonus che effettuano interventi antisismici su immobili ammessi a tale agevolazione l'aliquota di detrazione è elevata al 110 per cento senza la possibilità di applicare le aliquote di detrazione indicate nel citato art. 16 del d.l. n. 63 del 2013. Resta fermo, invece, che la disciplina 'ordinaria' del Sisma bonus si applica in tutti gli altri casi esclusi dal Superbonus (Circolare 23.06. 2022 n. 23/E, paragrafo 3.3").

Innanzitutto è da notare la prudenza della Commissione, che usa il condizionale ("non sussisterebbe") rispetto alla certezza dell'Agenzia ("senza la possibilità"). Infatti, in origine, la detrazione al 110% comportava taluni obblighi più gravosi rispetto a quelli del bonus ordinario; a fronte di obblighi più gravosi era prevista comunque una detrazione maggiore, con possibilità di optare per cessione del credito e sconto in fattura.

Certamente l'Agenzia, al momento della pubblicazione della circolare n. 23/E del 2022, era a conoscenza della riduzione (per il 2024 e per il 2025) dell'aliquota del superbonus dal 110% al 70% e al 65% (anche se non erano stati ancora introdotti la detrazione al 90% per il 2023 e soprattutto il blocco delle cessioni dei crediti e dello sconto in fattura) e quindi era comunque consapevole

**CONTINUA**

# I focus di CONFEDILIZIA

## FISCO E IMMOBILI

### BONUS FISCALI

degli effetti della propria interpretazione; a seguito delle ultime misure, pertanto, i contribuenti, soggetti al superbonus si vedono ora "costretti" nelle maglie del superbonus al 90% e poi al 70%, senza possibilità di opzione e con periodo di utilizzo della detrazione ridotto a 4 anni anziché a 5. Nella stampa specializzata, taluni autori hanno già lanciato l'allarme derivante da tale interpretazione, che si sta rivelando non in linea con le finalità originarie. Per parte nostra si raccomanda la massima attenzione nel programmare i futuri interventi da parte dei soggetti superbonus (quali i condomini, le persone fisiche su unità non dell'impresa, arte professione, ecc.). Infine, non risultando più ammessa al superbonus la detrazione per l'acquisto di case antisismiche di cui all'art. 16, comma 1-septies, del d.l. n. 63/2013, come convertito, a tale detrazione resta dunque applicabile solo la disciplina del sismabonus ordinario.

### Comunicazione su istanze "bonus idrico"

Il Ministero dell'ambiente, con un'apposita comunicazione inserita sul proprio sito Internet il 17.7.2023, ha avvisato che, considerato il lungo tempo trascorso dalla disattivazione della piattaforma web denominata "bonus idrico", non saranno più prese in considerazione le richieste di riesame delle domande già presentate e rigettate che perverranno oltre il 21.7.2023, onde evitare un ulteriore aggravamento dell'attività ministeriale, con effetti pregiudizievoli sul conseguimento delle complessive finalità di interesse pubblico demandate.

Il "bonus idrico" - previsto dall'art. 1, commi 61-65, della l. n. 178 del 2020 - consisteva nella possibilità di richiedere, tramite la piattaforma di cui sopra, un rimborso massimo di 1.000 euro per le spese effettivamente sostenute dall'1.1.2021 al 31.12.2021 per la fornitura e la posa in opera di vasi sanitari in ceramica con volume massimo di scarico uguale o inferiore a 6 litri e relativi sistemi di scarico, compresi le opere idrauliche e murarie collegate e lo smontaggio e la dismissione dei sistemi preesistenti nonché per la fornitura e l'installazione di rubinetti e miscelatori per bagno e cucina, compresi i dispositivi per il controllo di flusso di acqua con portata uguale o inferiore a 6 litri al minuto, e di soffioni doccia e colonne doccia con valori di portata di acqua uguale o inferiore a 9 litri al minuto, compresi le eventuali opere idrauliche e murarie collegate e lo smontaggio e la dismissione dei sistemi preesistenti.

### 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 140 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](http://www.confedilizia.it) oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.