Circolare 254/C/2022: Superbonus 110% – Dossier riepilogativo dell'ANCE con le risposte più recenti dell'Agenzia delle Entrate.

4 Giugno 2022

L'Agenzia delle Entrate sì è pronunciata in questi termini con la Risposta 290 del 2022 con cui sono stati ammessi all'agevolazione potenziata i proprietari di 2 unità immobiliari (una a uso abitativo A/2 e l'altra C/1) funzionalmente indipendenti site in un edificio che solo a fine lavori, con il cambio di destinazione d'uso, avrebbe raggiunto la prevalente destinazione residenziale, con la realizzazione di tre unità residenziali. Con la risposta l'Agenzia offre due chiarimenti in tema di calcolo della prevalente superficie residenziale che, si ricorda, va considerata per poter ammettere al Superbonus anche i proprietari di unità non residenziali che sostengono le spese per le parti comuni.

In particolare nella risposta viene chiarito che:

- il calcolo della superficie catastale va fatto secondo quanto previsto nell'allegato C del DPR 138/1998 ("Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria");
- nel caso di interventi che comportano il cambio di destinazione d'uso di una o più unità immobiliari, la verifica che l'edificio abbia prevalentemente funzione residenziale va effettuata considerando la situazione esistente al termine dei lavori.

Diversamente, l'Agenzia ricorda che i limiti di spesa ammessi al Superbonus vanno calcolati sulla situazione esistente all'inizio dei lavori. Pertanto nel caso di specie e cioè 2 unità iniziali, di cui solo 1 con destinazione residenziale, e 3 unità finali tutte residenziali, i limiti verranno riferiti alle sole 2 unità iniziali.

Accanto a questa precisazione, ultimamente, l'Agenzia delle Entrate ha reso numerose altre risposte chiarendo diversi aspetti applicativi del Superbonus come, ad esempio:

- che in caso di esecuzione di lavori "trainanti" e "trainati", è possibile usufruire del 110% in modalità differenti: per alcuni in forma di detrazione in dichiarazione e per altri sotto forma di cessione del credito d'imposta o di sconto in fattura;
- che se l'installazione dell'impianto fotovoltaico avviene contestualmente a un intervento di "ristrutturazione edilizia" il limite è ridotto a € 1.600 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto;
- che il limite delle 2 unità immobiliari su cui le persone fisiche possono effettuare interventi trainati di efficientamento energetico, è correlato ai contribuenti e non agli immobili.

Dunque, considerata la frequenza con cui vengono pubblicate le risposte dell'Agenzia delle Entrate in tema di Superbonus, l'ANCE ha predisposto il Dossier riepilogativo allegato, che raccoglie i principali chiarimenti, espressi in forma sintetica, contenuti nei più recenti documenti di prassi.

Allegati

Circolare_254_C_2022
Apri
Dossier_Riepilogativo_ANCE
Apri