Circolare n°447/C/2022: Agenzia delle Entrate – FAQ superbonus e bonus edilizi: aggiornate al 12 ottobre 2022.

13 Ottobre 2022

L'Agenzia delle Entrate ha aggiornato, al 12 ottobre 2022, le **FAQ** relative al superbonus e bonus edilizi.

In caso di interventi eseguiti sulle parti comuni di un edificio composto da più unità immobiliari possedute da un unico proprietario, come deve essere compilata la comunicazione per l'esercizio dell'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, di cui all'articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020?

Nel caso descritto, per ciascuna tipologia di intervento, la comunicazione deve essere compilata con le stesse modalità previste per gli interventi effettuati sulle parti comuni condominiali. In particolare:

- nel frontespizio devono essere indicati:
  - nel campo "Condominio Minimo", il valore '2' (condominio minimo senza amministratore di condominio);
  - nel campo "Codice fiscale dell'amministratore di condominio o del condomino incaricato", il codice fiscale del proprietario;
- nel quadro A, nel campo "N. unità presenti nel condominio", deve essere riportato il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio;
- nel quadro B vanno indicati i dati catastali di tutte le unità immobiliari che compongono l'edificio;
- nel quadro C deve essere compilata la "Sezione II – SOGGETTI BENEFICIARI", ripetendo nelle varie righe il codice fiscale del proprietario per ciascuna delle unità immobiliari indicate nel quadro B.

In caso di interventi eseguiti su varie unità immobiliari distintamente accatastate, possedute da un unico proprietario, come deve essere compilata la comunicazione per l'esercizio dell'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, di cui all'articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020?

Nel caso descritto, devono essere compilate e inviate, per ogni intervento e per ciascuna unità immobiliare, altrettante distinte comunicazioni.

In alternativa, se la tipologia di intervento e i relativi limiti di spesa risultano compatibili con il caso di specie, è possibile compilare e inviare una sola comunicazione, del tipo previsto per il condominio minimo senza amministratore, indicando nel frontespizio il codice fiscale del proprietario come condomino incaricato della trasmissione. Compilare coerentemente i quadri A, B, C (sezione II) e D della comunicazione, indicando, tra l'altro, il codice fiscale del proprietario come beneficiario della detrazione ceduta, le varie unità immobiliari e i relativi dati catastali.

In caso di applicazione del comma 10-bis dell'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del

2020, che prevede per il Superbonus un limite di spesa maggiorato per gli interventi realizzati da taluni enti (ONLUS, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale), come deve essere compilata la comunicazione per l'esercizio dell'opzione per la cessione del credito o lo sconto in fattura, di cui all'articolo 121 del medesimo decreto?

L'articolo 119, comma 10-*bis*, del decreto-legge n. 34 del 2020, prevede che il limite di spesa per gli interventi ammessi al Superbonus realizzati da taluni enti, stabilito per le singole unità immobiliari, sia moltiplicato per il rapporto tra la superficie complessiva dell'immobile oggetto degli interventi e la superficie media di una unità abitativa immobiliare, come ricavabile dal Rapporto Immobiliare pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. In base a quanto riportato nella relazione illustrativa, la richiamata disposizione consente, a determinate condizioni, di applicare agli interventi effettuati su un fabbricato accatastato come singola unità immobiliare un limite di spesa maggiorato, pari a quello ordinariamente previsto per le singole unità immobiliari moltiplicato per il numero di unità abitative "virtuali" di cui si compone il fabbricato stesso.

In tale eventualità, la comunicazione dell'opzione potrà essere effettuata, per ciascuna unità immobiliare distintamente accatastata, compilando e inviando una serie di comunicazioni del tipo previsto per gli interventi sulle singole unità immobiliari, in base al numero di unità abitative "virtuali" necessario per l'applicazione del limite di spesa maggiorato. Distribuire tra le varie comunicazioni la spesa complessivamente sostenuta, la relativa detrazione e il credito trasferito ai vari cessionari/fornitori, indicando in ciascuna di esse gli stessi dati catastali.

In alternativa, se la tipologia di intervento e i relativi limiti di spesa risultano compatibili con il caso di specie, è possibile compilare e inviare una sola comunicazione, del tipo previsto per il condominio minimo senza amministratore, indicando nel frontespizio il codice fiscale dell'ente come condomino incaricato della trasmissione. Nel quadro A, indicare un numero di unità immobiliari "virtuali" tale da ottenere un limite di spesa compatibile con la spesa complessivamente sostenuta. Compilare coerentemente i quadri B, C (sezione II) e D, in particolare ripetendo sempre gli stessi dati catastali e il codice fiscale dell'ente come beneficiario.

Allegati

Circolare_447_C_2022
Apri