

## Risposta n. 36

**OGGETTO:** Articolo 14, commi 1, 2, 2-bis e 2-quater, 2-quater.1 e articolo 16, commi da 1-bis a 1- sexies del Decreto Legge n. 63 del 4 giugno 2013. Detrazioni riqualficazione patrimonio immobiliare.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

### QUESITO

La società istante (di seguito, anche "ALFA ") propone istanza di interpello *"in relazione ad alcune modalità di quantificazione e fruizione, compresa l'eventuale cessione"*, delle seguenti detrazioni:

a) detrazione per interventi di riqualficazione energetica (in seguito anche "ecobonus") prevista dall'art. 14, commi 1, 2, 2-*bis* e 2-*quater* del Decreto Legge n. 63 del 4 giugno 2013;

b) detrazione per interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico (in seguito anche "sisma bonus") prevista dall'art. 16, commi da 1-*bis* a 1- *sexies* del D.L. n. 63/2013;

c) detrazione dell'80%/85% in caso dell'esecuzione congiunta di lavori di riqualficazione energetica e lavori antisismici introdotta dall'art. 1, comma 3, n. 7 della Legge n. 205 del 27 dicembre 2017 mediante l'aggiunta del comma 2-quater.1 all'art. 14, del D.L. n. 63/2013 citato (in seguito anche "ecosismabonus").

La società istante dichiara che , insieme alla società "sorella" BETA S.r.l. (di seguito "BETA ", insieme le "BETA "), *"è proprietaria di un compendio immobiliare sito in ... , composto da 4 corpi di fabbricato correntemente a destinazione mista (residenziale, ufficio, commerciale, autorimesse e magazzini), acquisito a fine 2015 con l'obiettivo di eseguire un importante progetto di valorizzazione dello stesso"*.

Al riguardo, la società istante precisa che *"diverse unità di un corpo di fabbricato sono state oggetto di vendite frazionate nel mese di dicembre 2019"*.

Come si evince dalla documentazione integrativa presentata in data ... 2020 Prot. n. .../2020 l'avvio dei lavori di realizzazione di tale progetto è avvenuto all'inizio del 2019, sulla base del permesso di costruire n. ... (di seguito "PdC") rilasciato in data ... 2018 dal Comune di ... .

In particolare, il progetto prevede i seguenti interventi edilizi: - manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (senza demolizione dei fabbricati) sulle varie porzioni del compendio; - nuova costruzione in ampliamento, derivante dal "bonus volumetrico"; - interventi di riqualificazione energetica su parti comuni del compendio e su parti di proprietà esclusiva; - interventi antisismici sulle parti comuni del compendio (non previsti nel progetto originario oggetto del PdC, ma introdotti successivamente).

Con riferimento agli ultimi due interventi [e quindi, interventi di riqualificazione energetica su parti comuni e di proprietà esclusiva ed interventi antisismici sulle parti comuni], *"l'Istante intende beneficiare delle detrazioni fiscali ecobonus e/o ecosismabonus e/o sisma bonus previsti per tali tipologie di interventi"* e chiede chiarimenti in merito ad alcune modalità di quantificazione e fruizione di tali detrazioni.

L'operazione immobiliare si è articolata, nello specifico, come segue.

La società istante e la BETA , con identico socio unico, sono state costituite in data ... 2015 con l'intento di acquisire un importante compendio immobiliare sito in ... da sottoporre ad opere di riqualificazione e, in data ... 2015, hanno acquistato il

compendio immobiliare localizzato nel Comune di ... al civico ..., con una s.l.p. complessiva di circa 16.000 mq. suddivisi tra 4 corpi di fabbricato.

In particolare, l'istante specifica che *"il fabbricato al civico n. 59 di ... ("fabbricato ..."), di n. 5 piani complessivi, constava di n. 12 unità immobiliari a destinazione commerciale, di n. 59 unità immobiliari a destinazione residenziale, n. 2 unità a destinazione ufficio e n. 32 magazzini"* mentre *"i fabbricati ai civici nn. 2 - 4 - 6 di ... ("fabbricati P2, P4 e P6"), di n. 5 piani complessivi, constavano di n. 22 unità immobiliari a destinazione commerciale, di n. 6 unità immobiliari a destinazione ufficio, di n. 81 unità immobiliari a destinazione residenziale, di n. 28 autorimesse e n. 45 magazzini"*.

Nel dettaglio, la società istante ha acquistato tutte le unità ad uso ufficio e negozio, alcune autorimesse e magazzini, ed anche alcune unità residenziali, mentre, BETA ha acquistato unicamente unità residenziali, insieme ai magazzini e alle autorimesse rimanenti.

Secondo quanto riportato dall'interpellante, tale ripartizione *"è conseguente al diverso scopo sociale finale delle due società, da raggiungersi a conclusione del progetto di valorizzazione del compendio"*.

In particolare, la società istante *"procederà alla conversione di tutte le unità possedute in unità commerciali di media dimensione da destinare successivamente alla locazione (divenendo "immobiliare di gestione")"*, mentre BETA *"procederà alla vendita di tutte le unità residenziali al termine dei lavori di valorizzazione (risultando immobiliare di costruzione/compravendita)"*. Nell'istanza di interpello viene, altresì evidenziato che nel maggio 2018 ha avuto efficacia la scissione parziale e proporzionale dell'Istante a favore della BETA, deliberata con la finalità di allocare a quest'ultima le unità immobiliari che saranno convertite in unità residenziali sulla base della versione più aggiornata del progetto di valorizzazione.

Al fine di rendere il compendio aderente agli standard odierni richiesti dal mercato, le BETA hanno messo a punto un importante progetto di valorizzazione.

In particolare, il progetto di valorizzazione prevede "per quanto riguarda i fabbricati ..., lavori di risanamento e ristrutturazione con ampliamento, inclusivi di lavori di riqualificazione energetica e lavori antisismici sulle parti comuni (per i quali l'Istante intende beneficiare della nuova detrazione ecosismabonus di cui al comma 2-quater.1, art. 14 del D.L. 63/2013, introdotta dalla Legge di Stabilità 2018) e lavori di riqualificazione energetica sulle singole unità immobiliari (per i quali l'Istante intende beneficiare dell'ecobonus, qualora tali interventi non possano essere inclusi tra quelli agevolabili ai fini del ecosismabonus). A seguito di tali lavori, la porzione commerciale del compendio sarà completamente separata da quella residenziale.

Con riferimento ai lavori di riqualificazione energetica, la società istante dichiara che *«essi consisteranno principalmente nella sostituzione dell'impianto di riscaldamento condominiale e di produzione di acqua calda sanitaria con un impianto geotermico, coadiuvato da un impianto solare (anche per la produzione di energia elettrica per il funzionamento dello stesso), installazione di anelli di ricircolo dell'acqua calda, interventi sull'involucro esterno del condominio e sulle strutture opache orizzontali, sostituzione degli infissi, coibentazione del tetto, installazione di isolamenti termici tra le unità. Tali lavori saranno eseguiti quindi sulle parti comuni condominiali, anche se alcuni interventi interesseranno unità di proprietà esclusiva di ciascuna delle BETA (ad esempio, la sostituzione dei serramenti delle singole unità e l'installazione del riscaldamento a pavimento)».*

Con riferimento, invece, ai lavori antisismici, la società istante precisa che *«essi non erano inizialmente previsti nel progetto di valorizzazione oggetto di rilascio del PdC (la cui domanda era stata ...2016), ma è stato necessario integrare il progetto originario in quanto divenuti obbligatori in seguito all'entrata in vigore, in data ... 2018, dell'aggiornamento delle "Norme Tecniche per le Costruzioni" (di seguito "NTC") di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 17 gennaio 2018 (esplicato con la Circolare Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 21*

*gennaio 2019, n. 7 recante "Istruzioni per l'applicazione dell'«Aggiornamento delle "Norme tecniche per le costruzioni"» di cui al decreto ministeriale 17 gennaio 2018)»*

*. In particolare, evidenzia la società che «il Capitolo 8 Costruzioni esistenti delle NTC, avente ad oggetto "i criteri generali per la valutazione della sicurezza e per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo degli interventi sulle costruzioni esistenti", nel definire le categorie di intervento (par. 8.4), prevede l'obbligo di aumentare la sicurezza strutturale preesistente quando vengono eseguite certe tipologie di interventi (cfr. par. 8.4.3. [...]). Ad esempio, l'obbligo ricorre quando viene ampliata la costruzione esistente mediante opere ad essa strutturalmente connesse oppure quando vengono eseguiti interventi strutturali volti a trasformare la costruzione esistente mediante un insieme sistematico di opere che portino ad un sistema strutturale diverso dal precedente (casi che ricorrono entrambi nel progetto di valorizzazione delle BETA )».*

Conseguentemente, al fine di adeguarsi alle nuove prescrizioni delle NTC, l'istante dichiara che *«in data ... 2019 ha presentato al SUE del Comune di ... (ex Genio Civile) il Progetto Strutturale mentre, dal punto di vista amministrativo (i.e. titolo edilizio), i contenuti del Progetto Strutturale troveranno spazio nella segnalazione certificata di inizio attività ("SCIA") di variante in corso d'opera in fase di predisposizione, a cui sarà allegata l'asseverazione prevista dall'articolo 3, comma 2, del D.M. 28 febbraio 2017, n. 58)».*

Ciò premesso, la società istante richiama la Risoluzione n. 34 del 25 giugno 2020, con la quale l'Agenzia delle entrate ha stabilito che *«la detrazione fiscale per interventi di riqualificazione energetica, di cui all'articolo 1, commi da 344 a 347, della legge n. 296 del 2006 (e successive proroghe e modificazioni), spetti ai titolari di reddito d'impresa che effettuano gli interventi su immobili da essi posseduti o detenuti, a prescindere dalla qualificazione di detti immobili come "strumentali", "beni merce" o "patrimoniali».*

La risoluzione puntualizza che *«analogo riconoscimento deve essere operato,*

*per ragioni di coerenza sistematica, agli interventi antisismici eseguiti su immobili da parte di titolari di reddito di impresa, ai fini della detrazione di cui all'articolo 16, comma 1-bis e ss., del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 (cd. "sisma bonus")».* .

Quindi la società istante, ritiene che possa soggettivamente beneficiare delle detrazioni ecobonus e/o sisma bonus e/o ecosismabonus per gli interventi in corso di realizzazione sugli immobili posseduti (ovviamente assumendo verificati tutti gli altri requisiti necessari) e precisa che: *« non essendoci più, quindi, incertezza in merito alla spettanza soggettiva delle suddette detrazioni, l'Istante non ritiene necessario formulare alcun quesito circa la relativa spettanza delle stesse».*

Sulla base di quanto sopra rappresentato, la società istante propone quindi i seguenti quesiti.

Con riferimento all'individuazione dei lavori "agevolabili" e del relativo costo, l'istante:

1) posto che tutto il progetto di valorizzazione sarà eseguito tramite un unico contratto di appalto che avrà ad oggetto diverse tipologie di interventi (i.e., ristrutturazione con ampliamento, riqualificazione energetica, antisismici, manutenzione straordinaria) chiede quale criterio utilizzare per determinare in concreto il costo dei lavori "agevolabili;

2) posto che i lavori di riqualificazione energetica prevedono interventi di diversa tipologia che potrebbero rientrare sia nel comma 2, lett. a), art. 14 del D.L. n. 63/2013, sia nel comma 2-quater del medesimo articolo, chiede se tutte le tipologie di interventi "energetici" possano rientrare nella detrazione dell'ecosismabonus;

3) posto che i lavori di riqualificazione energetica saranno eseguiti sia su parti comuni sia su parti di esclusiva proprietà delle singole società/condòmini chiede se anche i lavori eseguiti sulle unità di proprietà esclusiva (ad esempio, la sostituzione dei serramenti) possano essere inclusi nell'ecosismabonus, considerando la natura imprescindibile di tali interventi per raggiungere i rilevanti indici di prestazione

energetica del compendio nella sua interezza;

4) posto che tra le tipologie di spese agevolabili, oltre al costo dei lavori/materiali edili, dovrebbero rientrare anche le spese di progettazione, gli oneri di urbanizzazione, spese relative agli smaltimenti dei materiali, chiede se tali oneri siano agevolabili e, in caso affermativo, se vadano computati pro-quota (ossia in rapporto ai costi riferibili agli interventi agevolabili rispetto al costo totale) oppure possano essere computati per intero;

5) infine, la società istante chiede chiarimenti in merito all'identificazione della data di inizio degli interventi edilizi al fine di conteggiare il numero di unità immobiliari per la determinazione del limite di spesa.

Con riferimento agli adempimenti/requisiti necessari per beneficiare dell'ecosismabonus, la società istante:

6) chiede conferma che il comma 3 del D M. n. 58/2017 non è applicabile all'ecosismabonus e che comunque l'asseverazione presentata congiuntamente alla SCIA in variante non pregiudica la spettanza dell'ecosismabonus e che la data di inizio del processo autorizzatorio non è rilevante ai fini della fruizione dello stesso (anche se nel caso in esame essa cadrebbe comunque nel 2020, data successiva all'entrata in vigore dell'ecosismabonus).

Con riferimento al pagamento dei lavori e al periodo d'imposta in cui iniziare a beneficiare delle detrazioni, la società istante:

7) precisato che al momento dell'avvio dei lavori, era verificata la fattispecie del "condominio minimo" (in quanto la proprietà del compendio era divisa soltanto tra le due BETA ), non sussistendo quindi l'obbligo di nominare un amministratore, che, tuttavia, era comunque presente (circostanza "ereditata" dai precedenti proprietari), chiede se la conclusione diretta del contratto di appalto per l'intero compendio e l'esecuzione diretta dei pagamenti anche per i lavori eseguiti sulla propria quota delle parti comuni, senza alcun intervento da parte del condominio/amministratore di condominio, sia una soluzione possibile ai fini della fruizione delle detrazioni;

8) relativamente al periodo d'imposta in cui iniziare a beneficiare delle detrazioni in esame, chiede se vada applicato il criterio di "competenza", come indicato nella Circolare n. 29 del 2013, anche con riferimento all' ecosismabonus e al sisma bonus.

Con riferimento, infine, allo sconto in fattura e alla cessione delle detrazioni, la società istante:

9) chiede chiarimenti in merito (i) alle modalità di esercizio dell'opzione per il contributo anticipato dal fornitore (sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto) introdotta dal Decreto Legge n. 34 del 30 aprile 2019, (ii) al momento in cui sorge il diritto di utilizzo della relativa detrazione, (iii) alle relative modalità di pagamento del fornitore, (iv) alla quantificazione del contributo stesso e (v) alla quantificazione dello sconto in presenza di più fornitori per la stessa detrazione;

10) per il caso di cessione delle detrazioni ex comma 2-sexies dell'art. 14, D.L. 63/2013 chiede chiarimenti in merito (i) al momento in cui sorge il diritto di cessione della relativa detrazione e (ii) al trattamento fiscale delle componenti di reddito derivanti dalla cessione delle detrazioni per un corrispettivo inferiore al valore nominale.

## **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

### Quesito n. 1)

L'istante richiamando l'orientamento dell'Agenzia delle entrate per cui, nel caso in cui siano effettuati anche lavori di ampliamento, la detrazione compete solo per le spese riferibili alla parte esistente (in quanto l'ampliamento configura, comunque, una nuova costruzione), ritiene che sarebbe necessario escludere dal costo agevolabile dei lavori antisismici e di risparmio energetico la parte riferibile a tale ampliamento, anche se tale ampliamento deriva soltanto da una diversa modalità di conteggio della superficie lorda di pavimento consentita dalla normativa in vigore. Inoltre, considerando che il contratto di appalto ha ad oggetto il progetto nel suo complesso e

anche il corrispettivo è unico (pattuito in circa 28 milioni di euro), ritiene necessario separare dal costo complessivo la porzione riferibile al costo dei lavori agevolabili (i.e., antisismici e di riqualificazione energetica).

La società istante ritiene che il contribuente abbia l'onere di mantenere distinte, in termini di fatturazione, le due tipologie di intervento o, in alternativa, essere in possesso di un'apposita attestazione che indichi gli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento, rilasciata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi (cfr. Circolare n. 13/E del 2019). Tra i criteri oggettivi, la società istante ritiene applicabile il criterio di ripartizione proporzionale basato sulle quote millesimali menzionato nella Circolare 39/E del 1° luglio 2010.

Quesito n. 2).

La società istante rileva che l'ecosismabonus non specifica quale tipologia di interventi di riqualificazione energetica possano rientrare nell'ambito di tale agevolazione e ritiene che tutti gli interventi di riqualificazione energetica che intende realizzare possano essere agevolabili ai fini del ecosismabonus (sempre assumendo che saranno raggiunti i necessari indici di prestazione energetica), senza necessità di collocare parte di tali interventi nell'ambito delle altre detrazioni citate e specifiche per parti comuni degli edifici condominiali.

Quesito n. 3).

Posto che alcuni degli interventi, in particolare quelli di risparmio energetico, saranno eseguiti anche nelle singole unità immobiliari di proprietà esclusiva di ciascuna società/condòmino (ad es., sostituzione dei serramenti), la società istante ritiene che nonostante tali interventi non verranno eseguiti sulle parti comuni, i relativi costi possano rientrare nell'ambito dei costi agevolabili ai fini dell'ecosismabonus.

Ciò in quanto rappresentano una "porzione imprescindibile" del complessivo intervento di riqualificazione energetica.

Quesito n. 4)

La società istante rileva che: *"per quanto concerne l'individuazione delle spese sulle quali è possibile calcolare le detrazioni, con riferimento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio (incluso, quindi, il sisma bonus), l'Amministrazione Finanziaria ha fornito un'elencazione pratica e non tassativa delle spese agevolabili (cfr. ad esempio la Circolare n. 13/E del 2019, pag. 272)".*

Con riferimento all'ecosismabonus, in assenza di specifici chiarimenti, ritiene di poter considerare agevolabili tutte le spese sostenute come da elencazione riportata nella summenzionata Circolare n. 13/E, in quanto l'ecosismabonus è sostanzialmente la combinazione del sisma bonus e ecobonus.

Inoltre, posto che "nel caso in esame, alcune spese agevolabili sarebbero riferibili all'intero progetto di valorizzazione e non solo agli interventi antisismici e di riqualificazione energetica" - e che è in dubbio se sia possibile "agevolare" tali spese per intero oppure è necessario considerarli pro-quota, ossia in rapporto all'incidenza dei costi riferibili agli interventi agevolabili rispetto al costo totale (es. contributo di costruzione) - ritiene che possa computare i relativi costi per l'intero importo.

Quesito n. 5).

La società istante, al fine di determinare il limite di spesa, ritiene di poter moltiplicare il numero delle unità autonomamente censite (indipendentemente dalla categoria) alla data di inizio degli interventi (inteso come data di avvio di lavori indicata dal direttore dei lavori) per il relativo limite di spesa previsto per ciascuna unità (Euro 136.000 nel caso del ecosismabonus).

Quesito n. 6)(a e b)

- *Quesito 6 sub a):* la società istante evidenzia che: pur adoperandosi per il rispetto delle prescrizioni relative al DM n.58 del 2017 ritiene che le stesse non siano applicabili all'ecosismabonus e quindi il mancato rispetto delle stesse non pregiudica la spettanza dell'ecosismabonus".

Comunque, evidenzia che, alla data di presentazione della richiesta di PdC ( 10

novembre 2016), il D.M. n. 58/2017 non era stato ancora emanato e il sisma bonus non era applicabile per interventi eseguiti su immobili ubicati nel comune di ... essendo quest'ultimo in zona sismica 3. Solo a partire dal 1° gennaio 2017 il sisma bonus è stato esteso anche per edifici ubicati in zona sismica 3.

Ciò posto, la società istante, alla luce di quanto chiarito nella Risoluzione n. 38 del 3 luglio 2020 al fine di beneficiare dell'ecosismabonus e/o sisma bonus, intenderà allegare l'asseverazione di cui all'articolo 3, comma 2, del D.M. n. 58/2017 alla SCIA di variante in corso d'opera in fase di predisposizione per comprendere i lavori di adeguamento sismico o comunque sarà presentata successivamente ma prima della conclusione dei lavori.

- *Quesito 6 sub b)*: la società istante rileva che il comma 1 -bis, dell'art. 16 del D.L. n. 63/2013 subordina la spettanza del sisma bonus nella misura ivi indicato alla data di inizio delle procedure autorizzatorie degli interventi stessi, che deve essere successiva al 1° gennaio 2017.

Su tali premesse: - posto che "non ha rinvenuto riferimenti normativi o chiarimenti di prassi circa l'applicabilità del requisito della data di inizio delle procedure autorizzatorie all'ecosismabonus, ritiene quindi che, con riferimento a tale agevolazione il requisito della data di inizio del procedimento autorizzatorio non sia applicabile; in ogni caso ritiene che la SCIA di variante in corso d'opera consente comunque di collocare la data di inizio delle procedure autorizzatorie ad una data successiva al 1° gennaio 2017.

#### Quesito n. 7)

La società istante ritiene che sia possibile non fare intervenire il condominio nel contratto di appalto e nell'esecuzione dei pagamenti, ancorché esistente. Inoltre, ritiene non obbligatorio che si l'amministratore ad eseguire i pagamenti dei lavori "agevolabili" sulle parti comuni.

Inoltre, essendo le BETA soggetti esercenti attività d'impresa, non è obbligatorio il pagamento con bonifico bancario "dedicato" (posto che il reddito è

determinato con il principio della competenza e non assume rilievo il momento dell'effettivo pagamento della spesa).

Quesito n. 8): con riferimento al periodo d'imposta in cui iniziare a beneficiare delle detrazioni in esame, la società istante ritiene che anche con riferimento all'ecosismabonus e/o sisma bonus vada applicato il criterio di "competenza", come specificato nella Circolare n. 29/E del 2013 in relazione all'ecobonus con cui è stato precisato che *"ai fini dell'imputazione delle stesse (n.d.r. le detrazioni) occorre fare riferimento (...) per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali al criterio di competenza e, quindi, alla data di ultimazione della prestazione, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti)"*.

Con riferimento alla "data di ultimazione della prestazione", l'istante ritiene che la data di fine lavori dichiarata dal direttore dei lavori nei documenti tecnici da presentare ai competenti uffici locali sia la più appropriata per stabilire la data di ultimazione della prestazione.

Quesito n. 9)(a, b, c, d ed e):

la società istante evidenzia che il comma 3.1 all'art. 14 del D.L. 63/2013 prevede che *"a partire dal 1° gennaio 2020, unicamente per gli interventi di ristrutturazione importante di primo livello [...] per le parti comuni degli edifici condominiali, con un importo dei lavori pari o superiore a 200.000 euro, il soggetto avente diritto alle detrazioni può optare, in luogo dell'utilizzo diretto delle stesse, per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto [...]"*. Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate Prot. n. 660057/2019, emanato il 31 luglio 2019 sono state definite le modalità attuative delle disposizioni di cui al citato comma 3.1.

- *Quesito 9 sub a)*: la società istante ritiene possibile chiedere lo sconto al fornitore a partire dai prossimi importi dovuti a quest'ultimo, secondo il criterio di cassa e non secondo il criterio di competenza, come modalità diversa di fruizione del

ecosismabonus e/o ecobonus.

- *Quesito 9 sub b)*: la società istante ritiene necessario trasmettere entro il 28 febbraio 2021 la comunicazione di cui al n. 1.2 del Provvedimento per le spese sostenute nel 2020 e per esercitare la relativa opzione, e successivamente è necessario trasmettere una ulteriore dichiarazione per ciascun anno seguente per comunicare le spese sostenute in ciascuno di tali anni

- *Quesito 9 sub c)*: la società istante rileva che il paragrafo 1.5 del Provvedimento dispone che il soggetto che ha esercitato l'opzione effettua il pagamento delle spese con bonifico c.d. "dedicato" ma che non è specificato se tale modalità di pagamento debba essere applicata da tutti i beneficiari delle detrazioni o solo per i soggetti non esercenti attività d'impresa e pertanto, non ritiene necessario effettuare i pagamenti tramite l'utilizzo del bonifico "dedicato".

- *Quesito 9 sub d)*: la società istante ritiene (i) che i costi agevolabili non versati a un fornitore sono da includere nella quantificazione del contributo anticipato dal fornitore principale (ad esempio, l'appaltatore) perché, nel caso contrario, la detrazione verrebbe "spezzata" in due tronchi (uno fruibile ordinariamente e l'altro fruibile mediante sconto diretto); (ii) che non sia possibile includere i costi sostenuti ante 2020 in quanto la nuova formulazione del comma 3.1 dell'art. 14, D.L. 63/2013, specifica espressamente che la norma si applica a partire dal 1° gennaio 2020.

In conclusione, ai fini della fruizione del ecosismabonus e/o ecobonus ritiene possibile includere nel contributo anticipato dal fornitore (appaltatore) anche i costi non pagati a un "fornitore", ma limitatamente a quelli sostenuti a partire dal 1° gennaio 2020".

*Quesito 9 sub e)*: la società istante ritiene che sia possibile ottenere il contributo anticipato mediante sconto indifferentemente da un solo fornitore per l'intera detrazione spettante sulla totalità dei lavori eseguiti dall'insieme dei fornitori.

Quesito n. 10)(a e b).

la società istante evidenzia che, "come ulteriore alternativa per fruire delle detrazioni ecosismabonus e/o ecobonus, il comma 2-sexies dell'art. 14, D.L. 63/2013 prevede che "per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica di cui al presente articolo, in luogo della detrazione, i soggetti beneficiari, diversi da quelli indicati al comma 2-ter, possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito [...]". Le relative modalità attuative sono state definite da ultimo con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 28 agosto 2017, prot. n. 165110, successivamente integrato e coordinato con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 18 aprile 2019, prot. n. 100372. Con riferimento, in particolare, al ecosismabonus, quest'ultimo Provvedimento ha esteso le modalità di cessione del credito disposte con il Provvedimento 28 agosto 2017, prot. 165110, anche alla cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per le spese sostenute dal 1° gennaio 2018 relative agli interventi di cui comma 2-quater.1 dell'articolo 14, D.L. 63/2013 (si veda la lettera b) del punto 8.1). Conseguentemente, anche l'ecosismabonus è cedibile con le stesse modalità dell'ecobonus.

Ciò premesso, in relazione alla cessione dell'ecosismabonus e/o ecobonus e/o sisma bonus:

- *Quesito 10 sub a)*: la società istante ritiene, diversamente da quanto sostenuto con riferimento alla cessione della detrazione mediante contributo del fornitore che nel caso di cessione della detrazione ex comma 2-sexies dell'art. 14, D.L. 63/2013, occorre attendere il periodo d'imposta in cui la detrazione viene materialmente ad esistere in capo al beneficiario, ossia l'anno di ultimazione dei lavori (criterio di competenza), prima di poter cedere il relativo credito e che lo stesso approccio debba applicarsi anche in caso di cessione del sisma bonus in base al comma 1-quinquies dell'art. 16, D.L. 63/2013.

- *Quesito 10 sub b)*: la società istante rileva che nel caso di cessione delle

detrazioni è generale prassi di mercato effettuare tale trasferimento pagando un corrispettivo inferiore al valore nominale del credito ceduto. Nel caso di specie, a parere della società istante, non sembrano esservi argomentazioni per escludere la rilevanza fiscale dei componenti negativi e positivi di reddito derivanti dalla cessione del credito corrispondente alle detrazioni ad un corrispettivo inferiore al valore nominale del credito stesso.

### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Preliminarmente si evidenzia che, con circolare del 31 maggio 2019 n. 13/E, è stato ribadito (confermando la circolare n. 7/E del 2018) che, a partire dal 1° gennaio 2017, la fruizione delle detrazioni qui in esame riguarda le spese sostenute per interventi le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo la predetta data.

Dalla descrizione della fattispecie emerge che la richiesta del permesso di costruire al Comune di ... risale al 10... 2016.

Ciò premesso, quindi, emerge obiettivamente che il contribuente ha iniziato le procedure autorizzative in data antecedente al 1° gennaio 2017 ed ha poi integrato le stesse (attraverso la presentazione della SCIA in variante in corso d'opera il 24 agosto 2019) in quanto, in conseguenza dell'inserimento del Comune di ... in zona sismica 3 tra le zone agevolabili, l'istante ha richiesto successivamente di eseguire anche interventi antisismici. e fruire della correlata detrazione.

Ne consegue che l'istante, sulla base di quanto rappresentato anche a seguito della presentazione di documentazione integrativa, e stante il chiaro disposto temporale previsto per l'avvio delle procedure autorizzatorie cui è subordinata la spettanza dell'agevolazione, non può fruire del Sismabonus o dell'ecosismabonus.

Di conseguenza, restano assorbiti gli ulteriori quesiti relativi alla fruibilità delle agevolazioni citate (cfr. Risposte ad interpello nn. 431 e 467 del 2019).

Resta fermo che tale conclusione non ha validità qualora la dichiarazione

dell'istante in merito alla circostanza che inizialmente gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico non erano previsti nel progetto e, pertanto, non erano stati oggetto di alcuna autorizzazione in sede di istruttoria del permesso di costruire richiesto nel 2016, e che solo successivamente, poiché divenuti obbligatori a seguito dell'adeguamento della disciplina urbanistica, sono stati preventivati e rientrano tra le opere soggette alla SCIA, possa essere documentata a seguito di un parere dell'Ufficio tecnico del Comune che attesti una diversa e successiva (rispetto all'originario titolo abilitativo urbanistico) data di inizio del procedimento autorizzatorio (successiva al 1° gennaio 2017) ovvero in presenza dell'avvio di una nuova procedura.

**IL DIRETTORE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**