

Roma
26 maggio 2021
Prot. UTR/UCR/001064

Ai Presidenti
Agli Amministratori Delegati
Ai Direttori Generali
degli Associati
Loro Sedi

Cessione dei crediti d'imposta derivanti dal Superbonus e conformità urbanistica delle singole unità immobiliari collocate in condominio: chiarimenti

Si fa seguito all'audizione del Direttore Generale Giovanni Sabatini del 13 maggio scorso, presso le Commissioni riunite Ambiente e Attività Produttive della Camera dei Deputati, in merito all'applicazione del "Superbonus 110%", nella quale è stata segnalata l'opportunità che ABI sensibilizzi le associate sulle novità normative e di prassi emerse negli ultimi mesi, con riguardo a taluni aspetti di conformità urbanistica delle singole unità immobiliari collocate in condominio.

A tale riguardo, si rammenta che in sede di conversione in legge del c.d. Decreto Agosto¹, nell'articolo 119 del c.d. "Decreto Rilancio"² è stato inserito il comma 13-ter.

La norma in commento dispone che "al fine di semplificare la presentazione dei titoli abitativi relativi agli interventi sulle parti comuni che beneficiano degli incentivi disciplinati dal presente articolo, le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari, di cui all'articolo 9-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e i relativi accertamenti dello sportello unico per l'edilizia sono riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi".

Si evidenzia che lo "stato legittimo" dell'immobile o dell'unità immobiliare non è altro che quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto o legittimato la costruzione, nonché da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

¹ Decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104, convertito con modificazioni dalla Legge 13 ottobre 2020, n. 126.

² D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77.

L'art. 9-bis, D.P.R. 380/2001 citato precisa, in aggiunta, che per gli immobili realizzati in epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello risultante dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

L'art. 119, comma 13-ter del Decreto Rilancio, quindi, nella nuova versione estende la semplificazione a tutti gli interventi e limita i contenuti dell'asseverazione dei tecnici alla sola conformità rispetto, come detto, al citato "stato legittimo" dell'immobile oggetto degli interventi inclusi nell'ambito del Superbonus, nel rispetto dell'ulteriore condizione che l'immobile non sia stato realizzato in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità del titolo abilitativo o con titolo annullato, se prescritto dalla legislazione o regolamentazione allora vigente.

Sul punto, nel corso del mese di gennaio 2021 è intervenuta la Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna (interpello n. 909-1494/2020) in risposta ad una istanza del 1° dicembre 2020 di una società di servizi che aveva sottoscritto con un condominio un contratto di appalto per l'esecuzione di lavori (trainanti e trainati) di efficientamento energetico destinati a fruire della detrazione maggiorata del 110%.

Sulla base di quanto disposto dal citato art. 119, comma 13-ter del Decreto Rilancio, la società istante riteneva che le asseverazioni dei tecnici abilitati dovessero essere riferite "esclusivamente" alle parti comuni degli edifici interessati dagli interventi indicati, disinteressandosi della presenza di eventuali non conformità urbanistiche potenzialmente riscontrabili nelle singole unità abitative appartenenti all'edificio oggetto dei lavori, con la conseguenza che l'eventuale presenza di tali abusi non avrebbe precluso l'accesso al Superbonus non solo per gli interventi trainanti, ma anche per gli interventi trainati di ogni singola unità.

Nella risposta, la Direzione Regionale dell'Emilia-Romagna, partendo dal disposto del citato art. 119, comma 13-ter del Decreto Rilancio e condividendo la soluzione prospettata dalla società istante, precisa che il tecnico abilitato può asseverare la regolarità urbanistica degli immobili plurifamiliari con esclusivo riguardo alle parti comuni, evitando di riscontrare eventuali abusi commessi dai condòmini sulle singole unità immobiliari.

Da ultimo, l'Agenzia delle Entrate nella circolare n. 4/E del 7 maggio 2021, in materia di Superbonus, ha ricordato che: *"L'Agenzia non interpreta la normativa edilizia, sicché alla stessa non può essere richiesta nessuna valutazione in merito alle situazioni di non conformità urbanistica dell'immobile sul quale si intendono eseguire gli interventi agevolabili"*.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che, con riferimento alle operazioni di cessione del credito d'imposta derivante da Superbonus, di cui all'art. 121 del Decreto Rilancio, un'asseverazione rilasciata dal tecnico abilitato al beneficiario della detrazione/cedente (rientrante nel *set* documentale minimo di cui il contribuente deve essere in possesso ai fini di eventuali controlli da parte dell'Amministrazione finanziaria), che certifichi unicamente la regolarità urbanistica delle parti comuni dell'edificio condominiale e non anche quella delle singole unità immobiliari, possa considerarsi idonea e sufficiente ad integrare il fascicolo documentale a supporto della pratica di cessione del credito.

Si fa comunque riserva di tornare con successive comunicazioni sull'argomento nel caso di eventuali modifiche al disposto del citato art. 119, comma 13-ter del Decreto Rilancio.

Gli Uffici Consulenza Tributaria e Contabile (tr@abi.it) e Credito e Sviluppo (cr@abi.it) rimangono a disposizione per ogni chiarimento necessario.

L'occasione è gradita per porgere i più cordiali saluti.

Gianfranco Torriero
Vice Direttore Generale

