

Relazione Tecnica

**Oggetto: Incongruenza tra asseverazione Enea Superbonus e Comunicazione
opzione cessione del credito – Condominio ---**

Io sottoscritto, ing. Madera Vincenzo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di _____ al n° _____, _____, a seguito dell'incarico affidatomi dalla _____, rispetto a quanto in oggetto, espongo quanto segue.

1. Inquadramento della fattispecie in esame

Accesso al Superbonus di cui all'articolo 119 del decreto legge n. 34/2020 (Decreto Rilancio) legittimato dalla CILAS _____ presentata in data _____ e con inizio lavori del ___/___/20___:

- Condominio _____ composto da _ Unità Immobiliari:
 - _ unità di categoria catastale __;
 - _ unità di categoria catastale __ prive di riscaldamento;
- la sola unità censita al Foglio _____ censita con categoria catastale __ è di proprietà di _____;
- le restanti tre unità censite al Foglio _____ sono di proprietà di _____;

2. Analisi delle spese e delle cessioni relative al subalterno ___di proprietà di _____

Dalle comunicazioni ENEA a cura di _____ non risultano imputate al subalterno _____ di proprietà di _____ spese congrue in quanto:

- la quota millesimale involucro relativa al _____ è pari a 0/1000;
- la quota millesimale impianti relativa _____ è pari a 0/1000;
- non sono stati realizzati interventi a carattere esclusivo sul _____;

Mentre nella Piattaforma Cessione Crediti di _____ sono _____ di crediti ceduti con codice tributo 7719, oggetto di comunicazioni

dell'opzione per la cessione del credito all'Agenzia delle Entrate (art. 121 del decreto legge n. 34/2020).

3. Errori formali e sostanziali

Secondo la circolare n. 33/E del 2022 dell'Agenzia delle Entrate al punto 5.2:

*“L’errore - o l’omissione - relativo a dati della Comunicazione che **non comportano la modifica di elementi essenziali** della detrazione spettante, e quindi del credito ceduto, può essere definito **formale**.*

Possono essere considerati errori formali, ad esempio, quelli relativi alle seguenti informazioni presenti nel modello di comunicazione:

nel frontespizio:

- *recapiti (e-mail e telefono);*
- *codice fiscale del rappresentante del beneficiario e relativo codice carica;*
- *indicazione dell’eventuale presenza dell’amministratore nel campo “Condominio minimo”;*
- *codice identificativo dell’asseverazione presentata all’ENEA per gli interventi di riqualificazione energetica di tipo Superbonus;*
- *codice identificativo dell’asseverazione per gli interventi di riduzione del rischio sismico e relativo codice fiscale del professionista;*

nel quadro A:

- *indicazione del semestre di riferimento, per le spese del 2020;*
- *stato di avanzamento lavori (SAL) ed eventuale protocollo della comunicazione;*
- *nel quadro B, i dati catastali;*

nel quadro D:

- *data di esercizio dell’opzione;*
- *tipologia del cessionario*

Pertanto, se nella Comunicazione sono state erroneamente indicate o omesse le informazioni sopra elencate, ma nella realtà sussistono tutti i presupposti e i requisiti previsti dalle disposizioni di riferimento ai fini della spettanza della detrazione, l’opzione è

considerata valida ai fini fiscali e il relativo credito può essere ulteriormente ceduto o utilizzato in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del d.lgs. n. 241 del 1997 dal primo cessionario o dal fornitore che ha applicato lo sconto.”

Mentre, secondo la circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 33/e al punto 5.3:

“L’errore - o l’omissione - relativo a dati della Comunicazione che incidono su elementi essenziali della detrazione spettante e quindi del credito ceduto può essere definito sostanziale (ad esempio, è un errore sostanziale l’errata indicazione del codice dell’intervento da cui dipende la percentuale di detrazione spettante e/o il limite di spesa, oppure del codice fiscale del cedente).”

4. Incongruenza tra asseverazione ENEA Superbonus e Comunicazione Opzione Cessione del Credito

Dalle comunicazioni ENEA a cura di _____ relative al caso in oggetto emerge come **le spese congrue** imputate al _____ siano pari a **zero**.

Ne segue che il _____ **non è nelle condizioni di generare credito derivante da interventi ricadenti nel Superbonus** (art. 119 DL Rilancio).

A parere del sottoscritto:

- la **cessione** dei crediti pari a _____ appare **non supportata da base tecnica in quanto le spese congrue ammesse all'incentivo imputate al _____ sono pari a zero**;
- si è trattato di un **errore sostanziale all'interno della comunicazione**. Difatti, l'errata imputazione dei crediti non ricade all'interno degli errori formali.

Come specificato dall'Enea, all'interno del Campo “quota millesimi involucro (impianti)” occorre:

“inserire la quota millesimale dell’unità immobiliare relativa agli interventi su parti comuni dell’Involucro (o dell’impianto) dell’edificio utilizzata per la ripartizione delle relative spese.”

E' chiaro come, nel caso in oggetto, vi sia una discrepanza tra quanto asseverato all'ENEA e quanto comunicato all'Agenzia delle Entrate. Come specificato da Enea, **la ripartizione delle spese indicata in sede di comunicazione ENEA deve essere utilizzata per la ripartizione delle relative spese.**

La spesa congrua, asseverata da _____, imputata a _____ è pari a zero euro e per questo motivo non poteva essere posta in essere una relativa cessione pari a _____ dal cassetto della contribuente stessa.

5. Rischi

In caso di controllo, si espone i condomini a:

- recupero del credito non spettanti (art. 121 comma 4 del Decreto Rilancio);
- sanzioni;
- interessi.

6. Allegati

In allegato:

- Asseverazioni ENEA relativi agli interventi in oggetto;
- Riepilogo delle cessioni del credito presenti nella Piattaforma Cessione Crediti di _____
- Circolare ADE n.33/E del 2022.

Firenze, 15/12/2025

Ing. Madera Vincenzo