

## 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