

IMMOBILIARE

di FABRIZIO GIOVANNI POGGIANI

Superbonus, congruità delle spese al momento del sostenimento

L'Agenzia delle Entrate, con la risposta all'interpello n. 1/2024, è intervenuta sulla verifica di congruità delle spese relative agli interventi che fruiscono della detrazione maggiorata.

La verifica della congruità della spesa per gli interventi che fruiscono della detrazione maggiorata (superbonus) **deve avvenire al momento del sostenimento delle spese** ovvero **al momento dell'effettivo pagamento**. Pertanto, per gli interventi trainati, ma in generale per tutti, si deve sempre **fare riferimento al prezzario vigente al momento del pagamento della spesa relativo all'intervento eseguito**. Questo il contenuto della **risposta all'interpello 5.01.2024, n. 1** sul tema dell'attestazione della congruità delle spese, che deve tenere conto dei prezzari vigenti, nell'ambito degli interventi di efficienza energetica, di cui all'art. 119 D.L. 34/2020. Per gli interventi agevolati con il superbonus, di cui all'art. 119 D.L. 34/2020, a prescindere dal fatto che lo stesso sia fruito direttamente in dichiarazione o sia oggetto dell'opzione per la cessione del credito o con lo sconto sul corrispettivo (di cui all'art. 121 D.L. 34/2020), **il professionista tecnico abilitato deve asseverare la congruità delle spese sostenute**, secondo quanto disposto dall'art. 119, c. 13-bis D.L. 34/2020 e dal D.M. 6.08.2020, n. 159844.

I tecnici abilitati, pertanto, in relazione al chiarimento oggetto del presente contributo, **devono asseverare la congruità dei costi utilizzando i prezzari predisposti** dalle Regioni e dalle Province autonome, i listini pubblicati dalle Camere di commercio o i prezzari pubblicati dalla casa editrice "DEI", di cui all'art. 3, c. 4 D.M. 14.02.2022 (per le tipologie di interventi ricomprese nell'allegato "A" al decreto, deve essere eseguito un controllo anche rispetto ai costi massimi individuati dal citato D.M. 14.02.2022).

La prima risposta del 2024, come appare evidente e a conferma della complessità della disciplina, è stata rilasciata dall'Agenzia delle Entrate in relazione a un interpello proposto da un referente di un condominio minimo, composto da 5 unità abitative, detenute da proprietari e comodatari, che ha deliberato e incaricato un'impresa edile per eseguire lavori di efficientamento energetico, destinati a fruire della detrazione, di cui all'art. 119 D.L. 34/2020.

Nell'istanza è stato evidenziato che era intenzione dei proprietari del condominio minimo sostituire, quale intervento trainato, le persiane e le finestre ad arco dell'intero edificio con il mantenimento della medesima sagoma ma che, al momento della firma del contratto di appalto (aprile 2022), il prezzario della Regione di appartenenza non contemplava questa tipologia di infissi, con la conseguente necessità di utilizzare quello della Regione confinante, edizione 2021, che invece li prevedeva. Dalla documentazione integrativa, inoltre, è stato evidenziato che l'intervento indicato è stato completato con un primo stato di avanzamento dei lavori (SAL) il 2.05.2023 e che il secondo e ultimo SAL, nel quale devono confluire anche le spese riferibili ai detti infissi, era in corso di sviluppo e risulta ottenuto con l'applicazione dello sconto in fattura.

Il problema emergente, per l'istante, è quello di **identificare correttamente il prezzario da utilizzare per la verifica di congruità dei prezzi**; sul tema, l'istante riteneva applicabile, ai fini della relativa attestazione (allegato "A" del D.M. 6.08.2020), il prezzario valido *"al momento del SAL o del fine lavori"*.

L'Agenzia delle Entrate, come consuetudine, ha ripercorso tutte le disposizioni inerenti alla detta agevolazione, richiamando alcuni documenti di prassi (Agenzia delle Entrate, circolari nn. 24/E/2020, 30/E/2020 e 23/E/2022), evidenziando che l'asseverazione deve essere rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento lavori (SAL), ma ritiene, senza alcun dubbio, che **la verifica della congruità della spesa debba essere effettuata al momento del sostenimento della stessa spesa, utilizzando il prezzario valido in quel preciso momento**.

Con riferimento al momento del pagamento, come già chiarito negli altri documenti di prassi, **in ossequio al principio di cassa**, le spese si devono ritenere sostenute al momento dell'effettivo pagamento e, nel caso di ottenimento di uno sconto totale (integrale), in fattura si deve necessariamente far riferimento al momento dell'emissione del documento mentre, si aggiunge, in presenza di un pagamento parziale, al momento del pagamento del residuo.

Pertanto, l'Agenzia delle Entrate conclude precisando che, nella fattispecie oggetto dell'interpello, il professionista tecnico incaricato deve attestare la congruità delle spese degli interventi trainati tenendo conto del prezzario in vigore al momento del sostenimento della spesa, come appena indicato ovvero al momento dell'emissione della fattura, in presenza di sconto integrale, e al momento del pagamento del residuo, in presenza di uno sconto parziale.