

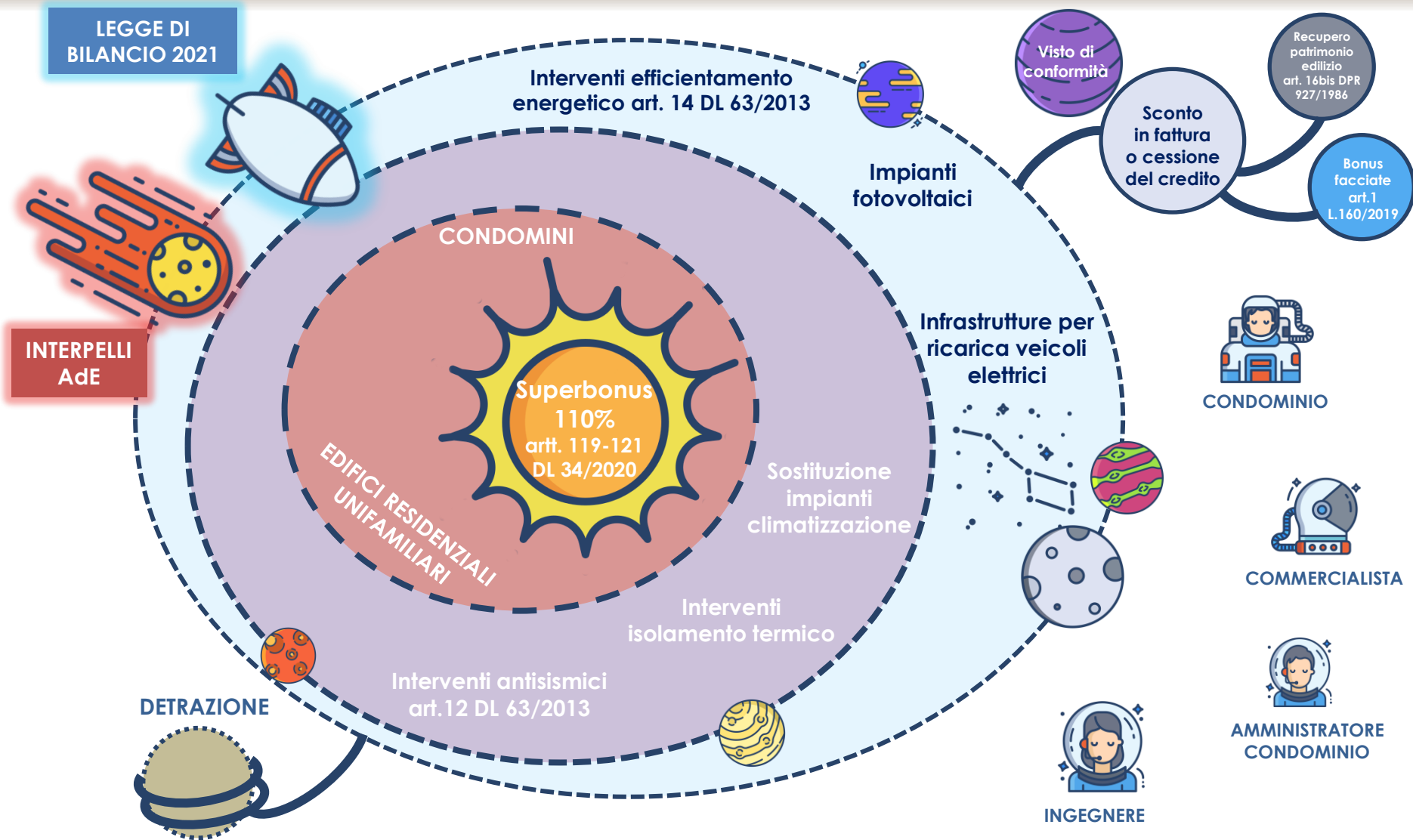
# SUPERBONUS 110%

## L'EVOLUZIONE DEL QUADRO REGOLATORIO

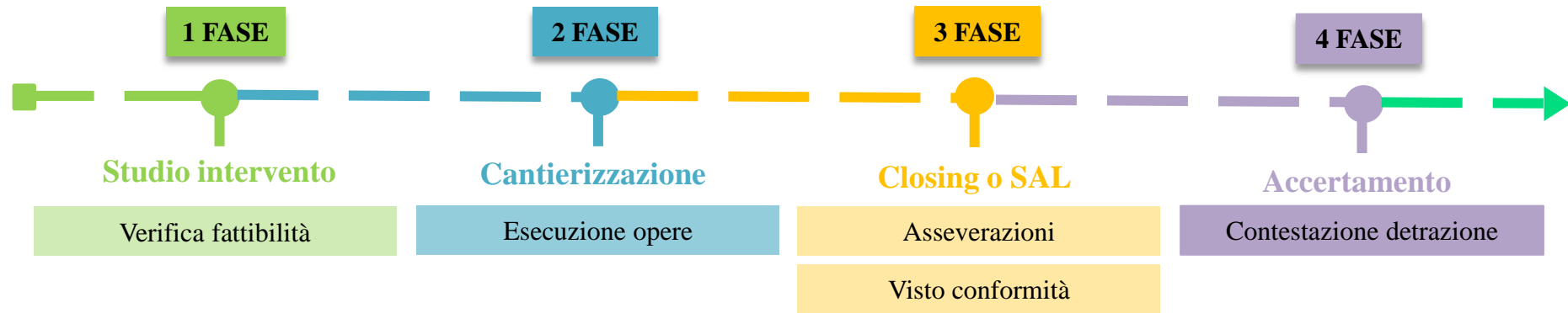
AVV. RICCARDO ORLANDI

[PVPCOMMUNITY@ADVISORS.IT](mailto:PVPCOMMUNITY@ADVISORS.IT)

# LA «GALASSIA» SUPERBONUS...10 MESI DOPO



# ...ANCORA ALLA FASE 1

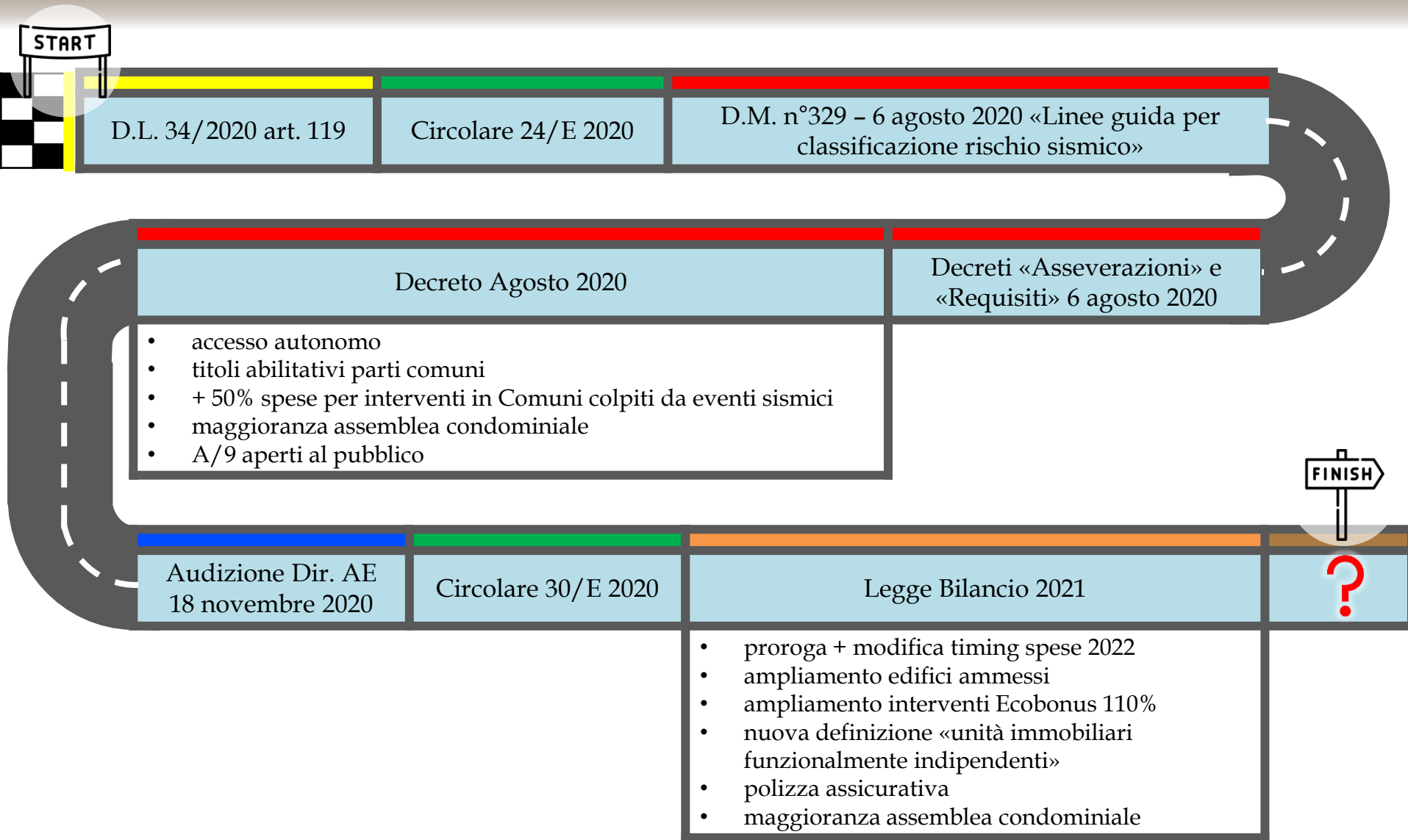


- ★ Progettista Ecobonus
- ★ Progettista e Asseveratore Sismabonus
- ★ Avvocato Tributario
- ★ Direttore Lavori
- ★ Asseveratore Ecobonus
- ★ Asseveratore Sismabonus
- ★ Attestatore
- ★ Avvocato Tributario
- ★ Avvocato Tributario



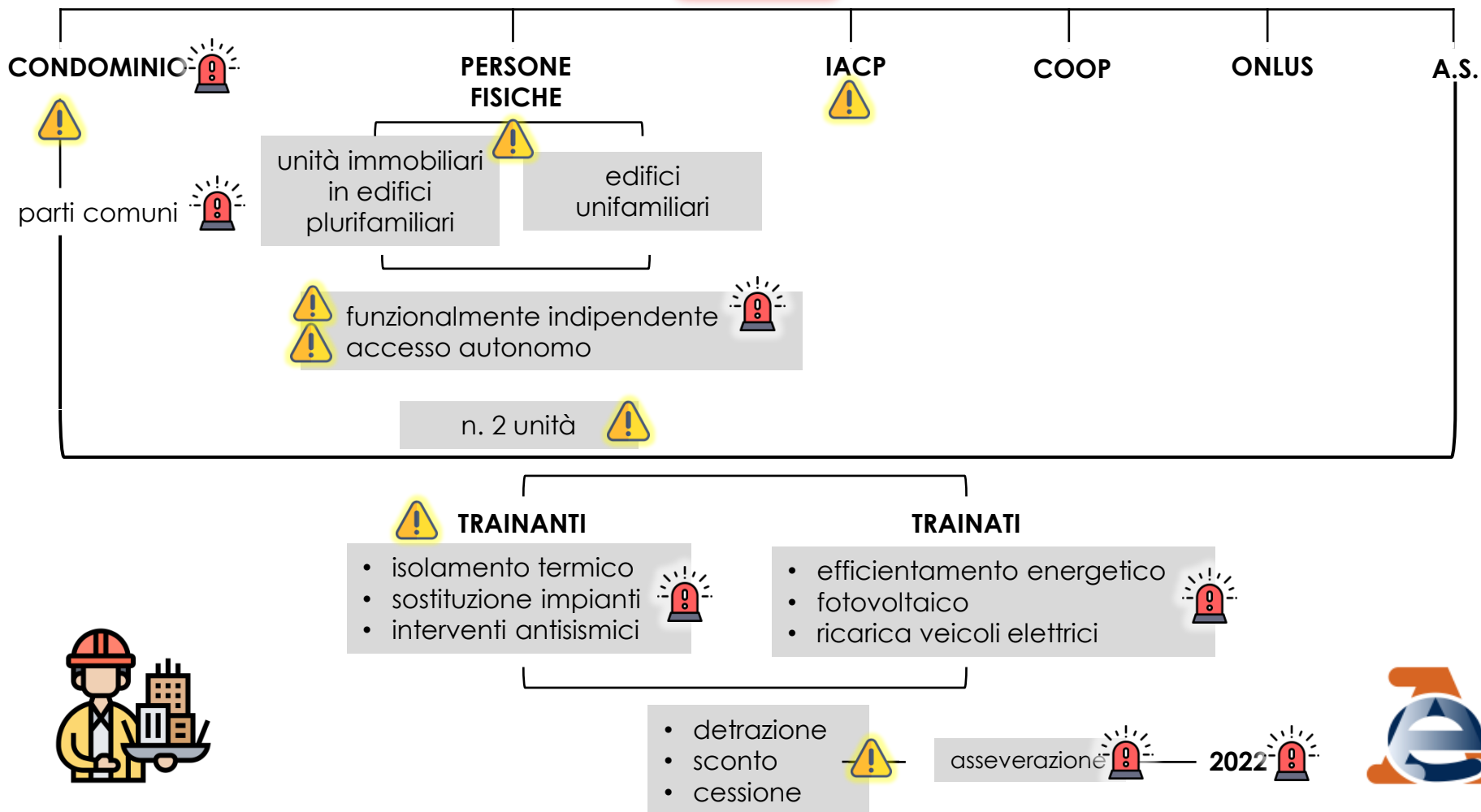
CONCORSO  
«AUTORE MEDIATO»

# L'EVOLUZIONE DEL QUADRO REGOLATORIO



# IN SINTESI – LE INCERTEZZE E LE MODIFICHE

110%



# 1° FASE – STUDIO INTERVENTO

## L'ELEMENTO SOGGETTIVO – **SOGGETTI AGEVOLATI**

### ART. 119 CO. 9 E CO.10 D.L. 34/2020

9. Le disposizioni contenute nei commi da 1 a 8 si applicano agli interventi effettuati:

- a) dai **condomini e dalle persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche;
- b) dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari, salvo quanto previsto al comma 10;
- c) dagli istituti autonomi case popolari (IACP) [...] per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;
- d) dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- d -bis ) dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale [...];
- e) dalle associazioni e società sportive dilettantistiche [...], limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.


10. I soggetti di cui al comma 9, **lettera a)** e b) , possono beneficiare delle detrazioni di cui ai commi da 1 a 3 per gli interventi realizzati sul **numero massimo di due unità immobiliari**, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

# SOGGETTI AGEVOLATI – ANTE 01 GENNAIO 2021

IL CONDOMINIO → No «parti comuni» Ecobonus



Definizione codice civile	comunione forzosa
Costituzione	anche condominio minimo
Parti comuni	(i) suolo, (ii) tetti, (iii) lastrico solare etc....
Amministratore	codice fiscale
Assemblea	Decreto agosto + Legge di Bilancio 2021

 verifica prima inizio lavori



Edificio appartenente a **diversi proprietari** concessi in locazione o comodato ad un unico soggetto



**Unico proprietario** di tutte le unità immobiliari concede in locazione o comodato alcune unità a più soggetti

***FICTIO IURIS***



*condominio*



*edificio unico proprietario composto fino a 4 U.I. distintamente accatastate*



***Parti comuni*** strutturali su cui effettuare interventi trainanti



*Limite due unità immobiliari*





**FAQ**

**Tizio è comproprietario con la moglie di un intero edificio composto da cinque unità immobiliari al di fuori di attività d'impresa o professione, date in locazione a cinque soggetti diversi, può fruire del Superbonus per il rifacimento del cappotto termico dell'edificio?**

La fonte normativa

Art. 119 D.L. 34 del 2020 «Condominio»

La posizione dell'AdE

Circolare AdE + interpelli

## INTERPRETAZIONE

**No**, la decisione del legislatore di richiamare espressamente i condomini non consente di applicare l'agevolazione alle parti comuni non in condominio.

Secondo l'art. 1177 cc, un edificio composto da più unità immobiliari di un unico proprietario o di più comproprietari non è condomino.

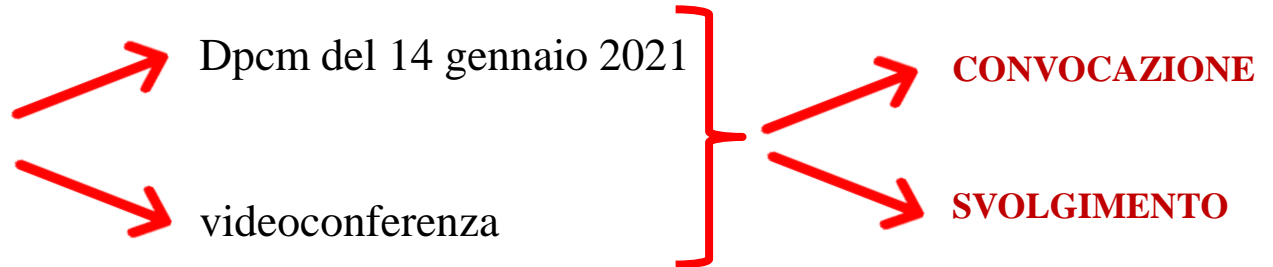
**Non è possibile applicare modifica ad art. 119 comma 9 lett. a) Legge di Bilancio per il 2021**

# L'ASSEMBLEA CONDOMINIALE



1

**L'ADUNANZA  
CONDOMINIALE**



2

**L'ESPRESSIONE VOLITIVA**

**Art. 119 co. 9 bis**

le «gestione» del credito



## DELIBERA DI APPROVAZIONE DELL'INCARICO PER STUDIO **PRE-FATTIBILITÀ**

---

- A. L'amministratore presenta all'assemblea l'**Ingegnere** [...]
- B. L'Ingegnere [...] dichiara di aver già effettuato **una prima visita dell'edificio**, dell'impianto termico e di aver esaminato sommariamente la documentazione tecnica consegnata dall'amministratore.
- C. L'Ingegnere [...] fa presente di **non avere rilevato** motivi che rendano inutili ulteriori esami e rilievi, dichiarandosi disposto a procedere ad analisi più approfondite ed idonee a verificare la fattibilità e la convenienza, anche fiscale, degli interventi di miglioramento delle caratteristiche dell'edificio dal punto di vista dei consumi energetici o di manutenzione straordinaria delle facciate e
- D. Preso atto di quanto sopra, l'ingegnere [...] **è incaricato** di riferire: i) sulla necessità tecnica degli interventi, nell'immediato o in temi brevi, ii) sulla possibilità tecnica e pratica degli interventi, iii) **sulla loro compatibilità con i presupposti per le agevolazioni fiscali [c.d. superbonus110%]**, iv) sulla esistenza di ragioni ostative, ad esempio per possibili conflitti con i vicini, v) sulla probabilità di **rispettare i tempi e le scadenze previste dalla legge**, vi) su ogni altro aspetto che riterrà utile, anche a proposito della inesistenza di **abusi edilizi** rilevanti ai fini delle agevolazioni.
- E. Il professionista e l'amministratore potranno procedere anche alla ricerca di professionisti, imprese, di finanziatori o di Esco interessate a collaborare per la realizzazione degli interventi.
- F. Si conviene che la relazione sarà presentata entro il [...], che sarà distribuita ai condomini e che sarà discussa in occasione di assemblea condominiale da convocarsi entro trenta giorni.
- G. Compenso al professionista: [euro ...]

La consulenza integrata

# GLI ALTRI SOGGETTI AGEVOLATI

## LE PERSONE FISICHE



✓ *Possesso o detenzione immobile **prima** di inizio lavori:*

- i. *Diritto reale*
- ii. *Locazione (anche finanziaria)*
- iii. *Comodato registrato*



✓ *Persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa*



**abitazioni rurali**

✗ *No unità immobiliari riconducibili a beni strumentali o beni merce*



parti comuni condomini  
se **residenziale > 50%**

✗ *Redditi assoggettati a tassazione separata/imposta sostitutiva*



sconto o cessione

✓ *Familiari / conviventi*



# 1° FASE – STUDIO INTERVENTO

## L'ELEMENTO OGGETTIVO - GLI **EDIFICI** OGGETTO DI INTERVENTO

### **ART. 119 CO. 1 D.L. 34/2020**

- a) interventi di isolamento termico [...] che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'**edificio** o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno. Gli interventi per la coibentazione del tetto rientrano nella disciplina agevolativa, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente [...]
- b) interventi sulle **parti comuni degli edifici** per la sostituzione degli impianti [...]
- c) interventi sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno per la sostituzione degli impianti [...]

# GLI EDIFICI OGGETTO DI INTERVENTO

## **PARTI COMUNI** DI EDIFICI RESIDENZIALI (OD IN PREVALENZA) + **EDIFICIO CON 4 APPARTAMENTI DI UNICO PROPRIETARIO**



✓ *Detrazione imputata in ragione del valore della proprietà* →

Numero unità immobiliari **solo** per calcolo totale spese detraibili

✓ *Nessun limite numero interventi*

✓ *Anche possessori di unità immobiliari non residenziali*



! *Appartamento condomini*

✓ Interventi **trainati** solo residenziali [es. finestre] [No limite 29/E 2003 BONUS MOBILI]

✓ Intervento **trainante** da solo [Interpello 408/2020] 

isolamento termico per «mini condomini» → 25%

**delibera assemblea**

2 classi

# GLI EDIFICI OGGETTO DI INTERVENTO

## EDIFICI UNIFAMILIARI + UNITÀ UNIFAMILIARE IN EDIFICI PLURIFAMILIARI



✓ *Funzionalmente indipendente* →


- acqua
- gas
- climatizzazione invernale
- energia elettrica



**3 su 4**

✓ *Uno o più accessi autonomi dall'esterno* → strada o giardino anche non esclusivo (DL 104/2020)

 *Pertinenze*

 *Immobile collabente F/2*

Sismabonus unità unifamiliari  
funzionalmente indipendenti con accesso  
autonomo in edifici plurifamiliari



Massimo due abitazioni  
nessun limite interventi antisismici



# GLI EDIFICI OGGETTO DI INTERVENTO

## GLI EDIFICI ESCLUSI



- ✗ *Categorie A/1, A/8 e A/9*
  - ✓ A/9 aperti al pubblico
  - ✓ parti comuni in condominio per trainanti
  - ✓ per conteggio appartamenti «residenza»
- ✗ *Unità immobiliari all'interno di edificio di unico proprietario **con + di 4 unità***
- ✗ *Edifici non residenziali* → ✓ Se non prevalenti in condominio





# 1° FASE – STUDIO INTERVENTO

## L'ELEMENTO OGGETTIVO - GLI INTERVENTI **TRAINANTI**

### ART. 119 CO. 1 E 4 D.L. 34/2020

- **isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro** degli edifici, compresi quelli unifamiliari, con **un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio** medesimo o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno. **Gli interventi per la coibentazione del tetto rientrano nella disciplina agevolativa, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente [...];**
- **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria** sulle parti comuni degli edifici, o con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari funzionalmente indipendenti e che dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari;
- **antisismici e di riduzione del rischio sismico** di cui ai commi da 1-bis a 1- septies dell'articolo 16 del decreto-legge n. 63 del 2013 (cd. sismabonus).

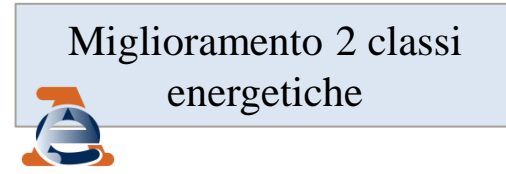
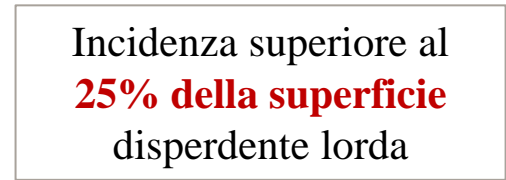
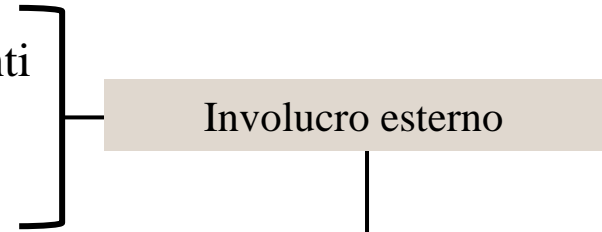
# INTERVENTI TRAINANTI

## INTERVENTI ISOLAMENTO TERMICO SUGLI INVOLUCRI

- ✓ *Superfici opache verticali* → es: pareti esterne
- ✓ *Superfici opache orizzontali* → es: coperture e pavimenti
- ✓ *Superfici opache inclinate delimitanti il volume riscaldato*
- ✓ *Coibentazione del tetto*

🔍 Verifica da effettuare prima inizio lavori

🔍 Materiali utilizzati



€ 50.000 edifici unifamiliari + unità immobiliari funzionalmente indipendenti site all'interno di edifici plurifamiliari



€ 40.000 moltiplicato per il n° delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da  $2 < U.I. < 8$ .



€ 30.000 moltiplicato per il n° delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da  $U.I. > 8$

# INTERVENTI TRAINANTI

## SOSTITUZIONE IMPIANTI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE SU **PARTI COMUNI** IN CONDOMINIO



- ✓ *Impianti centralizzati per il riscaldamento, raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria*
- ✓ *Impianti microgenerazione*
- ✓ *Impianti a collettori solari*

- A condensazione (Reg. 811/2013)
- Pompa di calore (anche ibrido o geotermico abbinati a fotovoltaico)



Stufa a legna / stufe a pellet e caminetti fissi sono riscaldamento



€ 20.000 moltiplicato per il n° delle unità immobiliari che compongono l'edificio fino ad 8 unità.



€ 15.000 moltiplicato per il n° delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da U.I. > 8

anche per spese smaltimento e bonifica impianto sostituito + sostituzione canna fumaria collettiva esistente



Se installati impianti fotovoltaici il limite di spesa per tali interventi si aggiunge [€ 18.000]

# INTERVENTI TRAINANTI

## SOSTITUZIONE IMPIANTI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE **EDIFICI UNIFAMILIARI** + UNITÀ IMMOBILIARI EDIFICI PLURIFAMILIARI



- ✓ *Impianti centralizzati per il riscaldamento, raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria*
- ✓ *Impianti microgenerazione*
- ✓ *Impianti a collettori solari*

- A condensazione (Reg. 811/2013)
- Pompa di calore (anche ibrido o geotermico abbinati a fotovoltaico)



Stufa a legna / stufe a pellet e caminetti fissi sono riscaldamento



€ 30.000 per singola U.I.

Se installati impianti fotovoltaici il limite di spesa per tali interventi si aggiunge [€ 18.000]

# INTERVENTI TRAINANTI



## INTERVENTI ANTISISMICI



1

*Adozione misure antisismiche ed esecuzione opere di messa in sicurezza statica anche su parti strutturali*

- Esecuzione su parti strutturali di edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente (art. 16 bis-i DPR 927/1986)
- Edifici ubicati zone sismiche 1,2 e 3 (Firenze)
- Irrilevanza della riduzione di 1 o 2 classi rischio sismico [art.16 co.1 bis-2 septies DL 63/2013]

2

*Acquisto case «antisismiche» oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione da imprese di costruzione che entro 18 mesi provvedono a rivenderla*



€ 96.000 per U.I. o moltiplicati per n° U.I. di ciascun edificio per interventi su parti comuni



Limite spesa annuale



**Aumento del 50% per interventi in Comuni in stato di emergenza dopo il 2008**

# INTERVENTO TRAINATO

## L'ELEMENTO OGGETTIVO - GLI INTERVENTI **TRAINATI**



✓ *Interventi ECO BONUS* (14 d.l.63/2013)

**Ascensori + mobilità interna**



✓ *Installazione impianti solari fotovoltaici*  
(art. 119 co.5) – **anche pertinenze**

- *Cessione in favore di GSE*
- *max € 48.000 (€ 2.400 per ogni kW)*
- *NO cumulabilità con altri incentivi pubblici*
- *€ 48.000 relativo ad edificio nel suo insieme*

✓ *Infrastrutture per ricarica veicoli elettrici*

**€ 2.000 / € 1.500 / € 1.000**

CONTESTUALITÀ CON INTERVENTI TRAINANTI

Se eseguiti insieme la prova dell'esecuzione «contestuale» può essere fatta con sola attestazione fornitore



Non necessario se «trainanti» vietati da regolamenti edilizi, urbanistici ed ambientali



**Nel complesso** miglioramento n. 2 classi energetiche o classe migliore

# 1° FASE – STUDIO INTERVENTO

## ULTERIORI SPESE AMMISSIBILI



- 🔍 *Limiti ciascun intervento*
- 🔍 *Effettivo realizzo intervento collegato*

✓ *Acquisto materiali, progettazione, perizie, sopralluoghi, spese preliminari di progettazione*

✓ *Costi «strettamente collegati» alla realizzazione degli interventi (spese ponteggi, smaltimento materiali demoliti)*



## CARTELLO DI CANTIERE



Esposto in cantiere, in luogo ben **visibile** e **accessibile**, deve essere indicato:

*«Accesso agli incentivi statali previsti dalla Legge 17 luglio 2020n n.77, Superbonus 110% per interventi di efficienza energetica e/o interventi antisismici.»*

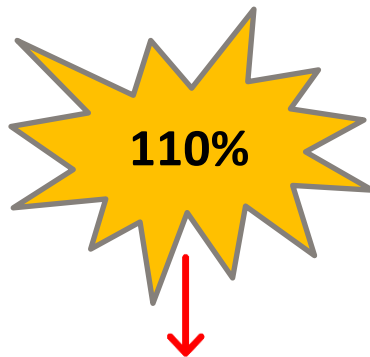


# 1° FASE – STUDIO INTERVENTO

## L'ELEMENTO OGGETTIVO – LA DETRAZIONE

### ART. 119 CO. 1 E CO. 4 D.L. 34/2020

- La detrazione di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, si applica nella **misura del 110 per cento** per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° luglio 2020 fino **al 30 giugno 2022, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo e in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022** [...]
- Per gli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, l'aliquota delle detrazioni spettanti è **elevata al 110 per cento** per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021. [...]



CRITERI DI CASSA PER PERIODO D'IMPOSTA

- **5 quote annuali → 4 quote per il 2022**
- **spese interventi trainanti e trainati;**
- **spese dal 1 luglio 2020 al 30 giugno 2022;**
- **in caso di più interventi il limite max di spesa è costituito dalla somma degli importi prevista per ciascun intervento;**

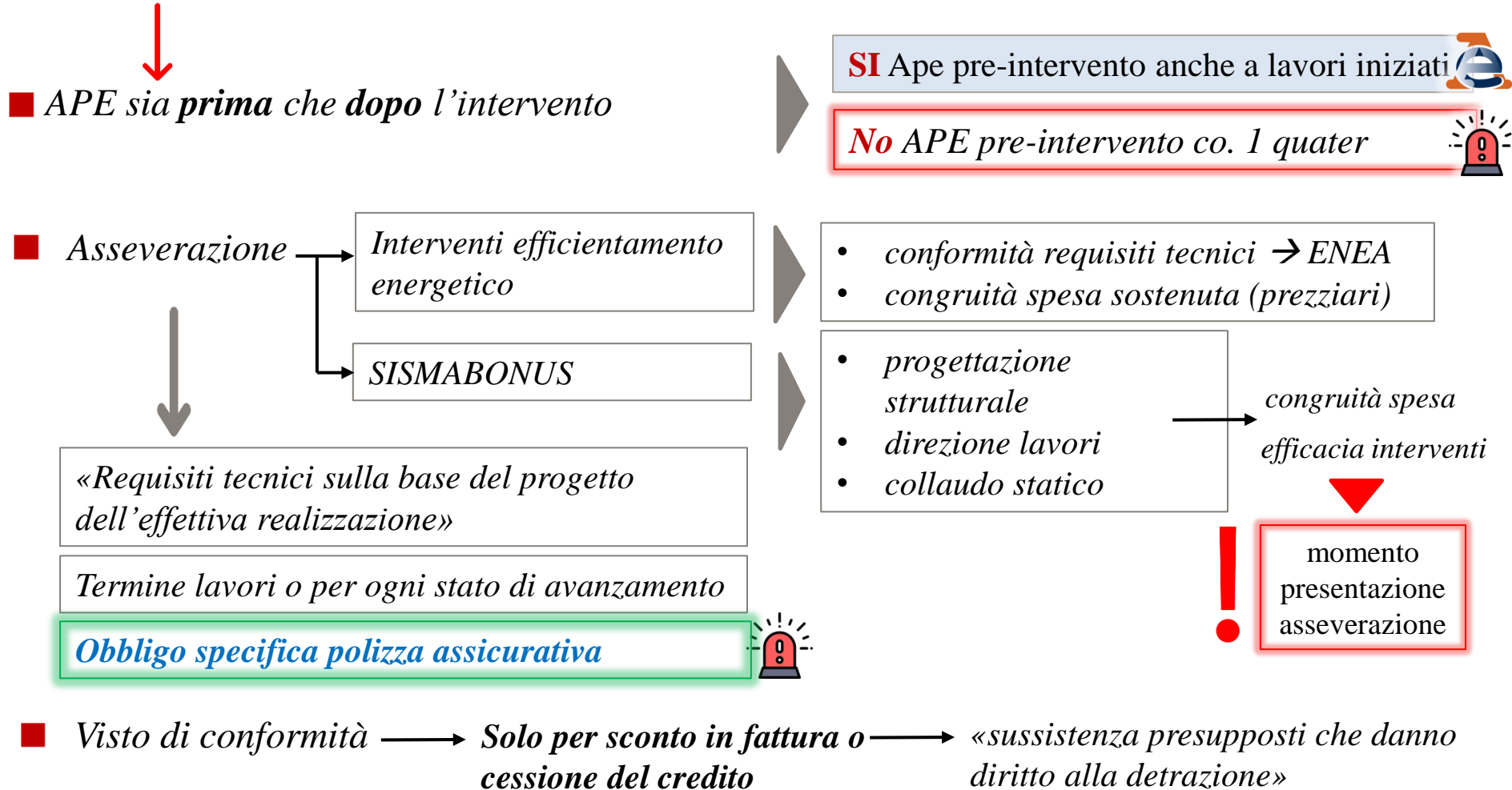
condominio



**NO RIMBORSO**

# DOCUMENTAZIONE NECESSARIA

## ADEMPIMENTI NECESSARI PER **DETRAZIONE** ART. 119 CO. 13 DL 34/2020



# LA FRUIZIONE DELL'AGEVOLAZIONE FISCALE

## LE **ALTERNATIVE** ALLA DETRAZIONE – ART. 121 CO.1



✓ Contributo sotto forma di **sconto sul corrispettivo** dovuto anticipato dal fornitore e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta

✓ **Cessione di un credito** d'imposta corrispondente alla detrazione



✓ **SUPERBONUS** →

- spese dal 01/07/2020 **al 30 giugno 2022** → **dicembre 2022 se**
- **60% lavori su parti comuni**
- **max 2 SAL almeno pari al 30% l'uno**



Bonus ristrutturazioni  
Sisma bonus  
Bonus facciate  
Installazione impianti fotovoltaici

} → Ciascun SAL



Il beneficiario  
rinuncia alla  
detrazione

In cambio

Ottiene uno sconto  
parziale o totale in  
fattura

Lo sconto non incide sulla base imponibile ai fini iva ed è indicato in fattura come sconto *ex* articolo 121

Il fornitore rinuncia  
ad incassare il  
pagamento

In cambio

Ottiene un credito  
d'imposta

Il credito può essere utilizzato in compensazione o ceduto a terzi

## L'UTILIZZO DEL CREDITO DI IMPOSTA

IL CREDITO DI  
IMPOSTA

### Utilizzo in **compensazione**:

Dal 1 gennaio dell'anno successivo a quello delle spese e dal 10 del mese successivo alla «comunicazione» [Prov. A.E. 283847/2020].

### Cessione ad altri soggetti

Dal 10 del mese successivo a  
«comunicazione»

Es. Istituti di credito

Cessione possibile nei confronti di chiunque

LA QUOTA NON  
UTILIZZATA  
ENTRO FINE ANNO  
«SCADE»

PER DOMANDE E CHIARIMENTI:  
[PVPCOMMUNITY@ADVISORS.IT](mailto:PVPCOMMUNITY@ADVISORS.IT)