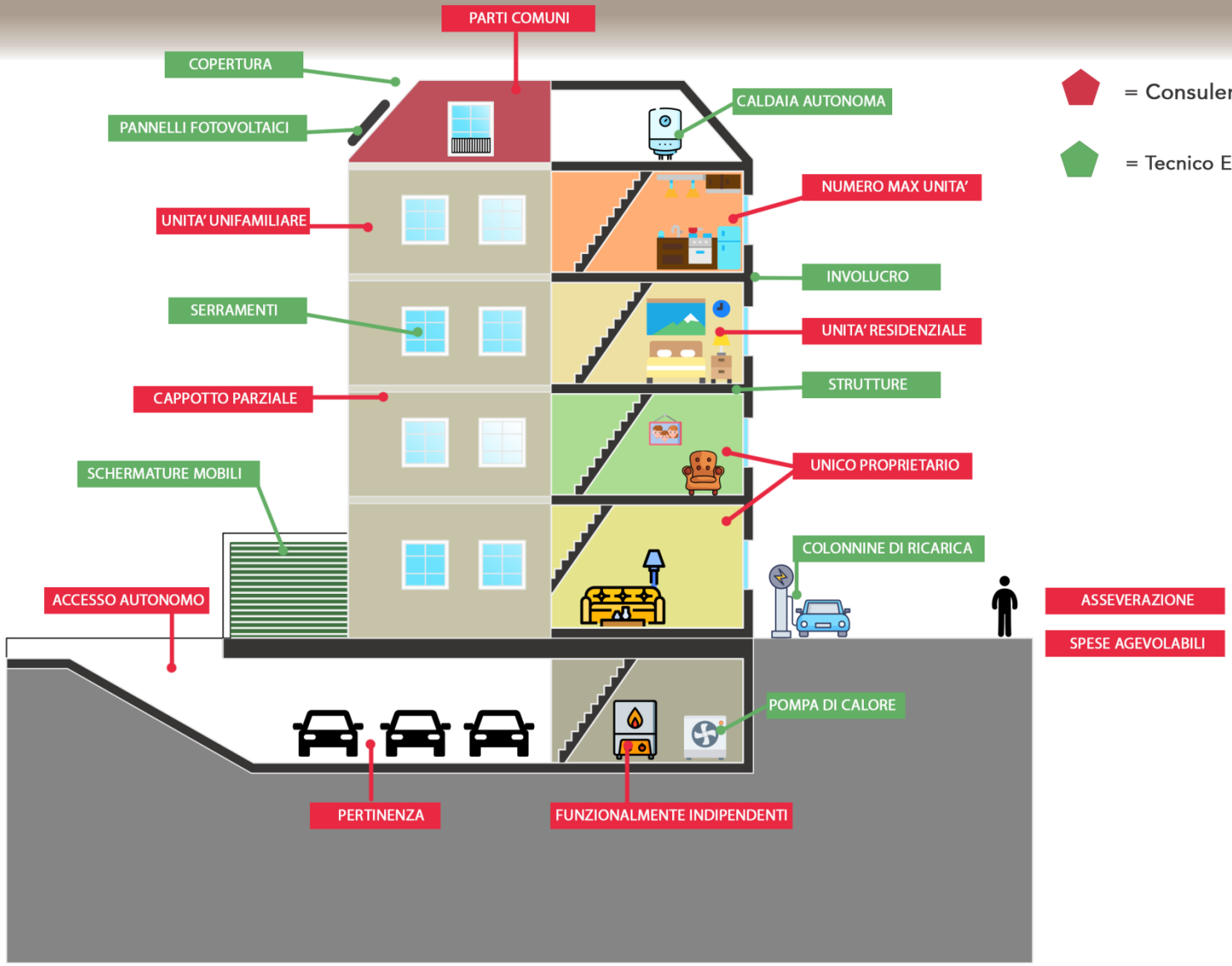
PARATORE VANNINI & PARTNERS

SUPERBONUS 110%

FOCUS CASI PRATICI

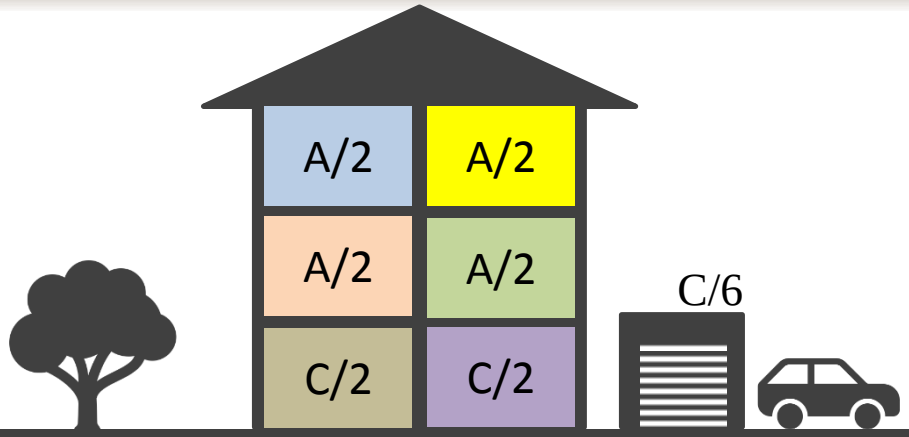
AVV. SALVATORE PARATORE
AVV. RICCARDO ORLANDI

PVPCOMMUNITY@ADVISORS.IT



Copyright – PV&P – Slide n. 2
Diritti riservati – Non riproducibile

UN ESEMPIO..



PRESUPPOSTI DI FATTO

- 4 U.A. + 2 locali di sgombero + 1 autorimessa nella corte condominiale di unico proprietario
- Riscaldamento sole nelle 4 U.A.
- Demolizione e ricostruzione con sagome differente [termine lavori 7 U.A. + 3 autorimesse]
- Presentata autorizzazione genio civile, no depositato titolo edilizio al Comune
- Vendita nuda proprietà A/2 al padre

I QUESITI

A. Effetti cessione U.A. dopo progetto Genio Civile ma prima del deposito del titolo abilitativo

B. Calcolo ammontare complessivo spese

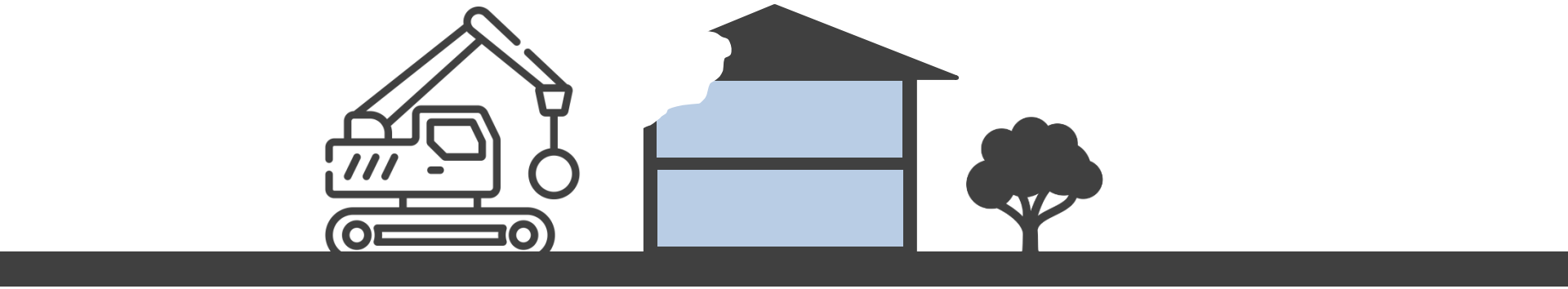
C. Realizzazione impiantistica idro-termo sanitaria per nuove U.A.

D. Interventi su infissi singole U.A.

E. Modalità imputazione spese in caso di sconto in fattura

Copyright – PV&P – Slide n. 3
Diritti riservati – Non riproducibile

UN ESEMPIO..



PRESUPPOSTI DI FATTO

- Demolizione e ricostruzione unità C/2 al fine di realizzare immobile categoria A/3

I QUESITI

A. Possibilità di accedere al «Superbonus» per interventi di riduzione del rischio sismico

Copyright – PV&P – Slide n. 4
Diritti riservati – Non riproducibile

IL METODO GIURIDICO

Suddividere ogni problema complesso in sotto-problemi da considerarsi separatamente

Individuare **la fonte** delle norme giuridiche

1° FASE	2° FASE	3° FASE
STUDIO INTERVENTO	PROGETTAZIONE + CANTIERIZZAZIONE	CLOSING

- ELEMENTO SOGGETTIVO
- ELEMENTO OGGETTIVO
- GLI INTERVENTI E LE SPESE AGEVOLABILI
- L'ASSEVERAZIONE E L'APE
- ADEMPIMENTI

Copyright – PV&P – Slide n. 5
Diritti riservati – Non riproducibile

L'ELEMENTO SOGGETTIVO

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.

Copyright – PV&P – Slide n. 6
Diritti riservati – Non riproducibile

FAQ

1

Caio residente in Svizzera è proprietario di un immobile in Italia che intende ristrutturare. Può accedere al Superbonus 110%?

La fonte normativa	Art. 119 D.L. 34 del 2020 - «Persone fisiche»
La posizione dell'AdE	Interpello + Circolare

INTERPRETAZIONE

Si, la detrazione riguarda tutti i contribuenti residenti e non residenti che sostengono spese per l'esecuzione di interventi agevolati.

In mancanza di un imposta lorda sulla quale operare la detrazione del 110%, l'istante può optare per le modalità alternative di cui all'art. 121 del Decreto Rilancio.

Necessità, quantomeno astratta, di redditi imponibili in Italia.

Copyright – PV&P – Slide n. 7
Diritti riservati – Non riproducibile

2

FAQ

Tizio proprietario dell'immobile sostiene spese che hanno consentito accesso a Superbonus 110%, in caso di trasferimento di proprietà cosa accade alla detrazione?

La fonte normativa	Art. 119 D.L. 34 del 2020 + Decreto MISE 6 agosto 2020 + art. 16 bis co.8 TUIR
La posizione dell'AdE	FAQ AdE + Circolare

INTERPRETAZIONE

In caso di trasferimento per atto tra vivi dell'unità immobiliare (vendita o donazione) sulla quale sono stati realizzati interventi, la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'U.I..

Medesima disciplina si applica anche in caso di decesso dell'avente diritto a favore dell'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene a titolo di successione.

Copyright – PV&P – Slide n. 8
Diritti riservati – Non riproducibile

FAQ

3

Sempronio detiene l'appartamento in cui vive in forza di un contratto di comodato d'uso, può accedere all'agevolazione fiscale?

La fonte normativa	Art. 119 D.L. 34 del 2020
La posizione dell'AdE	FAQ + Circolare + Risposta AdE

INTERPRETAZIONE

Si, soltanto a condizione che il contratto di comodato sia registrato al momento dell'inizio dei lavori, o del sostenimento delle spese se antecedente, e che il comodatario sia in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

I soggetti beneficiari devono possedere l'immobile in forza di un diritto reale o detenzione qualificata.

Copyright – PV&P – Slide n. 9
Diritti riservati – Non riproducibile

FAQ

4

Tizio è proprietario di una villetta a schiera di testa, terratetto con riscaldamento autonomo, libera su tre lati e confinante con altro immobile esclusivamente attraverso parete garage, può accedere anche se la villetta non è adibita a prima casa e residenza del proprio nucleo familiare?

La fonte normativa	art. 119 D.L. 34/2020 - «edificio unifamiliare»
La posizione dell'AdE	Interpello

INTERPRETAZIONE

Si, in sede di conversione del Decreto Rilancio è divenuto irrilevante la limitazione in origine prevista e riferita all'applicabilità del Superbonus ad interventi realizzati sulle singole U.I. adibite ad abitazione principale.

Opera il limite numerico di n.2 U.I. per Ecobonus e non per interventi antisismici.

Copyright – PV&P – Slide n. 10
Diritti riservati – Non riproducibile

FAQ

5

Il socio Tizio della Società semplice agricola Beta può accedere per gli interventi sull'immobile rurale ad uso abitativo al Superbonus 110%?

La fonte normativa	Art. 119 D.L. 34 del 2020 – «Al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa»
La posizione dell'AdE	Circolare AdE

INTERPRETAZIONE

Si, l'applicazione del criterio oggettivo comporta l'esclusione di tutti gli immobili non residenziali anche se posseduti da soggetti che non svolgono attività d'impresa, arti o professioni.

A contraris, quindi, anche se Tizio è titolare di impresa agricola, può comunque accedere al Superbonus a condizione che gli interventi siano effettuati su fabbricati rurali ad uso abitativo differenti dagli immobili rurali strumentali di cui al D.L. 557/1993.

Copyright – PV&P – Slide n. 11
Diritti riservati – Non riproducibile

6

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, 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.

Ciò comporta che:

- Se unico proprietario di tutte le U.I. concede in locazioni le unità a più soggetti diversi → NO CONDOMINIO
- Se le U.I. sono di proprietari differenti ma concesse in locazione ad unico soggetto → SI CONDOMINIO

Copyright – PV&P – Slide n. 12
Diritti riservati – Non riproducibile

FAQ

7

Caio è proprietario di un edificio composto da n.3 U.I. di cui n.2 date in comodato gratuito a due figli, può accedere al Superbonus?

La fonte normativa	Art. 119 D.L. 34 del 2020 + Legge Bilancio 2021
La posizione dell'AdE	Interpello

INTERPRETAZIONE

Si, per interventi trainanti su parti comuni dell'edificio.

Per interventi trainati di efficientamento energetico l'unico proprietario può accedere solo su un max di n.2 U.I., sulla terza può accedere il figlio in forza di contratto di locazione.

Nessun limite per interventi trainanti parti comuni e/o U.I. per riduzione rischio sismico.

Copyright – PV&P – Slide n. 13
Diritti riservati – Non riproducibile

FAQ

8

Un condominio composto da n. 10 U.I. gestito dall'IACP per conto del Comune come unico proprietario può accedere al Superbonus 110% sulle parti comuni?

La fonte normativa	Art. 119 D.L. 34 del 2020 - «interventi realizzati su immobili gestiti per conto dei Comuni adibiti ad ERP»
La posizione dell'AdE	Circolare AdE

INTERPRETAZIONE

Si, possono accedere al Superbonus anche gli interventi eseguiti dagli IACP su parti comuni di edifici interamente di loro proprietà o eseguiti su edifici in concessione di proprietà dei Comuni.

Copyright – PV&P – Slide n. 14
Diritti riservati – Non riproducibile

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 […]

Copyright – PV&P – Slide n. 15
Diritti riservati – Non riproducibile

FAQ

1

Sempronio è proprietario di una U.I. funzionalmente indipendente e dotata di un ingresso a cui si accede attraverso un giardino recintato che insiste su un terreno non di proprietà esclusiva ma su un'area in comproprietà (condominiale), può accedere al Superbonus?

La fonte normativa	Art. 119 D.L. 34 del 2020 «funzionalmente indipendente» + D.L. 104/2020 + Legge di Bilancio 2021
La posizione dell'AdE	Interpello

INTERPRETAZIONE

Si. A seguito delle modifiche normative si può ritenere che un U.I. abbia accesso autonomo dall'esterno qualora ad esempio:

- all'immobile si accede direttamente da strada pubblica privata o in multiproprietà o da passaggio tramite cortile/giardino comune ad altri immobili che affacciano sulla strada, oppure da terreno di utilizzo comune ma non esclusivo (ad esempio anche pascoli) -> non essendo rilevante la proprietà pubblica o privata e/o esclusiva del possessore dell'U.I. all'accesso
- all'immobile si accede da strada privata di altra proprietà gravata da servitù di passaggio a servizio dell'immobile.

Copyright – PV&P – Slide n. 16
Diritti riservati – Non riproducibile

FAQ

2

Caio intende realizzare interventi su un edificio bifamiliare in cui ognuna delle U.I. ha accessi autonomi e indipendenti nonché impianti per acqua, gas ed energia elettrica di proprietà esclusiva, la presenza di scarichi e fosse biologiche in comune alle due U.I. può impedire l'accesso al beneficio?

La fonte normativa	Art. 119 D.L. 34 del 2020 «funzionalmente indipendente» + Legge di Bilancio 2021
La posizione dell'AdE	Circolare AdE

INTERPRETAZIONE

No, la presenza di scarichi o fosse in comune tra più U.I. è irrilevante ai fini dell'indipendenza funzionale.

La Legge di Bilancio 2021 ha chiarito che, affinchè un U.I. possa ritenersi funzionalmente indipendente, è sufficiente la dotazione di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti approvvigionamento idrico, impianti per il gas, impianti per l'energia elettrica, impianti di climatizzazione invernale.

Copyright – PV&P – Slide n. 17
Diritti riservati – Non riproducibile

FAQ

3

La villetta a schiera Alfa è allacciata ad un sistema di teleriscaldamento gestito da un condominio che serve anche altre U.I. e che ha la funzione di riscaldare l'immobile e fornire acqua calda. Può essere considerata funzionalmente indipendente?

La fonte normativa	Art. 119 D.L. 34 del 2020 «funzionalmente indipendente» + art. 2 co.2 lett. gg) D.Lgs 102/2014
La posizione dell'AdE	Circolare AdE

INTERPRETAZIONE

Si, l'allaccio alla rete di teleriscaldamento consente la fornitura del servizio tramite un'infrastruttura assimilabile a quanto avviene per la fornitura di energia elettrica, gas ed acqua.

Inoltre nel caso di collegamento alla rete di teleriscaldamento l'U.I. è dotata di uno scambiatore di calore e di un contatore di calore prelevato dalla rete di teleriscaldamento.

Copyright – PV&P – Slide n. 18
Diritti riservati – Non riproducibile

FAQ

4

Tizio è proprietario di un immobile censito al catasto fabbricati come unità collabente, ossia non abitabile e incapace di produrre reddito. Detto immobile è contiguo all'abitazione principale e unitamente a questa sarà oggetto di un programma di ristrutturazione con accorpamento. Può accedere anche per gli interventi di efficientamento energetico e riduzione del rischio sismico in relazione all'unità collabente?

La fonte normativa	art. 119 co.9 D.L. 34/2020 + art. 14 e 16 D.L. 63/2013
La posizione dell'AdE	Interpello + Circolare AdE

INTERPRETAZIONE

Si, le detrazioni spettano anche per spese sostenute per interventi classificati come collabenti in quanto possono essere considerati come edifici esistenti trattandosi di manufatti già costruiti ed individuati catastalmente.

Ai fini dell'Ecobonus deve essere dimostrabile che l'edificio è dotato, seppur non funzionante, di impianto di riscaldamento rispondente alle caratteristiche di cui al D.Lgs. 321/2006.

Legge di Bilancio 2021 art. 119 co.1 quater

Copyright – PV&P – Slide n. 19
Diritti riservati – Non riproducibile

FAQ

5

In un edificio con vincolo storico artistico o paesaggistico che impedisce interventi di isolamento dell'involucro che possano portare al miglioramento di n.2 classe energetiche può essere riconosciuto il Superbonus per sostituzione degli infissi?

La fonte normativa	art. 119 co.9 D.L. 34/2020 + D.L. 42/2004
La posizione dell'AdE	Circolare AdE

INTERPRETAZIONE

Si, nel caso in cui gli interventi trainanti siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici ed ambientali la detrazione del 110% si applica in ogni caso agli interventi trainati fermo restando il rispetto della condizione che tali interventi portino ad un miglioramento minimo di n.2 classi energetiche → necessità certificazione miglioramento energetico.

Copyright – PV&P – Slide n. 20
Diritti riservati – Non riproducibile

FAQ

6

Come devono essere considerate le situazioni di non conformità urbanistica dell'immobile ai fini dell'accesso all'agevolazione fiscale in parla?

La fonte normativa	Art. 119 D.L. 34/2020 + art. 49 T.U. dell'edilizia (Dpr n. 380 del 2001)
La posizione dell'AdE	Circolare AdE + Audizione Direttore AdE

INTERPRETAZIONE

L'Art. 49 del T.U. dell'edilizia prevede *expressis verbis* che gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso non beneficiano delle agevolazioni fiscali.

Tuttavia, sul punto, l'A.F. ha sottolineato che il D.L. n. 104 del 2020, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 126 del 2020, ha inserito nell'articolo 119 la possibilità di semplificare la presentazione delle asseverazioni riferite esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi

Copyright – PV&P – Slide n. 21
Diritti riservati – Non riproducibile

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).

Copyright – PV&P – Slide n. 22
Diritti riservati – Non riproducibile

FAQ

1

Sempronio è proprietario di una U.I. funzionalmente indipendente e di un garage pertinenziale all'appartamento, può porre in essere interventi trainanti unicamente sulla pertinenza [riduzione rischio sismico e/o effcientamento energetio]?

La fonte normativa	Art. 119 D.L. 34/2020 + Art. 16-bis Tuir
La posizione dell'AdE	Circolare AdE

INTERPRETAZIONE

Si, un intervento trainante può essere eseguito anche sulla sola pertinenza e beneficiare del Superbonus indipendentemente dalla circostanza che l'intervento interessi anche il relativo edificio residenziale purchè l'edificio residenziale sia funzionalmente indipendente ed abbia uno o più accessi autonomi [altrimenti solo interventi trainati].

Per interventi di efficientamento energetico è essenziale la presenza di impianti di riscaldamento.

Non solo, in caso di interventi su parti comuni, la detrazione spetta anche ai possessori [o detentori] delle sole pertinenze che abbiano sostenuto le spese relative a tali interventi.

Copyright – PV&P – Slide n. 23
Diritti riservati – Non riproducibile

FAQ

2

Caio è comproprietario con la moglie di una unità immobiliare accatastata come c/2 che costituisce ultima porzione non ancora recuperata, adibita in passato a stalla, di una cascina a corte. Caio può beneficiare del Superbonus 110% per interventi di riduzione del rischio sismico dell'edificio c/2 con cambio di destinazione in residenziale?

La fonte normativa	Art. 119 D.L. 34/2020 + Art. 16-bis Tuir
La posizione dell'AdE	Circolare AdE

INTERPRETAZIONE

Si, è possibile fruire della detrazione nella misura del 110% delle spese sostenute per gli interventi di riduzione del rischio sismico anche nell'ipotesi di cambio di destinazione d'uso in abitativo dell'immobile oggetto dei lavori, purchè nel provvedimento amministrativo risulti chiaramente tale cambio e sempreché l'immobile rientri in una delle categorie ammesse al beneficio.

Copyright – PV&P – Slide n. 24
Diritti riservati – Non riproducibile

FAQ

3

Tizio può realizzare interventi di isolamento termico del lastrico solare di un edificio in condominio con l'approvazione dell'assemblea di condominio?

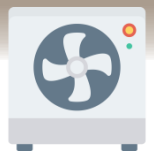
La fonte normativa	Art. 119 D.L. 34/2020 + Art. 1123 c.c. + 1126 c.c.
La posizione dell'AdE	Circolare AdE + Interpello

INTERPRETAZIONE

Si, nel caso in cui l'assemblea autorizzi l'esecuzione dei lavori e deliberi che le relative spese saranno a carico del solo Tizio [modifica quorum deliberativi dopo legge di bilancio comma 9-bis art. 119 del D.L. 34/2020], quest'ultimo, nel rispetto di tutte le condizioni richieste dalla normativa, potrà accedere da solo al Superbonus 110% ed usufruire dell'agevolazione fiscale anche in misura eccedente rispetto a quella a lui imputabile in base alla quota condominiale ma comunque entro il limite massimo dell'intero edificio.

Resta inteso che la verifica dei requisiti necessari ai fini dell'applicazione del Superbonus deve essere effettuata in relazione all'intero edificio.

Copyright – PV&P – Slide n. 25
Diritti riservati – Non riproducibile



FAQ

4

La sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale centralizzato che non è al servizio di tutte le unità immobiliari presenti nel condominio può essere considerato come trainante?

La fonte normativa	Art. 119 D.L. 34/2020
La posizione dell'AdE	Circolare AdE

INTERPRETAZIONE

Si, può essere considerato trainante per tutte le unità immobiliari che costituiscono l'intero edificio

Copyright – PV&P – Slide n. 26
Diritti riservati – Non riproducibile

FAQ

5

Caio vuole sostituire una «caldaia a gasolio adibita al riscaldamento dell'abitazione ed alla produzione di acqua calda sanitaria» con due impianti diversi -> (i) scaldabagno a pompa di calore per produzione acqua calda sanitaria e (ii) termostufa a pellet per riscaldamento abitazione, quale agevolazione?

La fonte normativa	Art. 119 D.L. 34/2020 + art. 14 D.L. 63 del 2013
La posizione dell'AdE	Circolare AdE

INTERPRETAZIONE

Si, in quanto:

1) lo "scaldabagno a pompa di calore per la produzione di acqua calda sanitaria " rientra tra gli interventi trainanti di cui alla citata lettera c), comma 1, dell'articolo 119;
2) la "termostufa a pellet", quale generatore di calore alimentata a biomassa combustibile, ai sensi del comma 2-bis dell'articolo 14 del decreto n. 63 del 2013, rientra tra gli interventi di efficientamento energetico che godono dell'Ecobonus e, pertanto, può essere considerato un intervento "trainato" ai sensi del comma 2 del medesimo articolo 119 se eseguito congiuntamente con almeno uno degli interventi trainati.

In sintesi, è ammesso il passaggio da un generatore unico che fornisce il servizio di climatizzazione invernale e produzione di ACS **a due singoli generatori dedicati ognuno a un servizio distinto**. Per rientrare nelle detrazioni ovviamente i nuovi generatori devono essere tra quelli contemplati nella normativa ecobonus

Copyright – PV&P – Slide n. 27
Diritti riservati – Non riproducibile

FAQ

6

Il condominio vuole ricostruire un muro di contenimento di pertinenza del condominio, può accedere al Superbonus come intervento sulle «parti comuni» del condominio?

La fonte normativa	Art. 119 D.L. 34/2020 + Art. 1117 c.c.
La posizione dell'AdE	Interpello

INTERPRETAZIONE

Si, in quanto non essendo l'elencazione dell'art. 1117 c.c. una elencazione tassativa [«le fondazioni, i muri maestri, il suolo su cui sorge l'edificio», si ritiene che gli interventi su un muro di contenimento, sempreché funzionali all'adozione di misure antisismiche in relazione alle parti strutturali dell'edificio condominiale, possano essere annoverati tra gli interventi sulle «parti comuni» interessate dall'agevolazione.

Copyright – PV&P – Slide n. 28
Diritti riservati – Non riproducibile

FAQ

7

Sempronio, proprietario di un immobile dichiarato inagibile, può procedere alla demolizione ed alla fedele ricostruzione accedendo al Superbonus 110% per interventi di efficientamento energetico e riduzione del rischio sismico ?

La fonte normativa	Art. 119 D.L. 34/2020 + art. 16 D.L. 63 del 2013 + art. 16 bis comma 1 lett. i + art. 3 co. 1 lett. d) D.P.R. 380 del 2001
La posizione dell'AdE	Interpello + FAQ AdE. + parere Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici

INTERPRETAZIONE

Parrebbe di si, in quanto, nonostante la poca chiarezza normativa, l'Amministrazione Finanziaria pare fare proprio il parere del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici secondo cui rientrano tra gli interventi di «ristrutturazione edilizia» – e non «nuova costruzione» - quelli di demolizione e ricostruzione di un edificio con la stessa volumetria di quello preesistente nel rispetto dei parametri indicati dal D.P.R. 380 del 2001 [testo Unico Edilizia].

Tale inquadramento permette difatti, a parere del Consiglio Superiore dei lavori Pubblici, di far rientrare gli interventi tra quelli di cui all'art. 16-bis, comma 1 lett. i) del Tuir.

Copyright – PV&P – Slide n. 29
Diritti riservati – Non riproducibile

FAQ

8

Caio, acquirente di U.I. (c.d. Sismabonus acquisti), può accedere al 110% in relazione agli acconti pagati fino al 31 dicembre 2021 anche nel caso in cui i lavori siano completati dall'impresa oltre tale data?

La fonte normativa	Art. 119 D.L. 34/2020 + art. 16 comma 1-septies D.L. 63 del 2013
La posizione dell'AdE	Circolare AdE

INTERPRETAZIONE

Preliminarmente l'A.F. ha chiarito che affinchè gli acquirenti delle unità immobiliari possano beneficiare del Superbonus per l'acquisto di case antisismiche, è necessario che i requisiti sussistano nel periodo di vigenza della norma. Conseguentemente, è necessario che l'atto di acquisto relativo agli immobili oggetto dei lavori sia stipulato entro il 30 giugno 2022.

Ciò detto, gli acquirenti delle case antisismiche potranno fruire del Superbonus per gli acconti pagati dal 1° luglio 2020 (in quanto l'agevolazione a tale data è vigente), in applicazione del principio di cassa, a condizione tuttavia che il preliminare di acquisto sia registrato e che il rogito sia stipulato entro il 30 giugno 2022.

Copyright – PV&P – Slide n. 30
Diritti riservati – Non riproducibile

ART. 119 CO. 2- 5-6-8 D.L. 34/2020

INTERVENTI TRAINATI:

1) EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI CUI ALL'ART. 14 D.L. 63 DEL 2013
2) ISTALLAZIONE IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI
3) INFRASTRUTTURE PER LA RICARICA DI VEICOLI ELETTRICI
4) SISTEMI DI MONITORAGGIO STRUTTURALE CONTINUO

Copyright – PV&P – Slide n. 31
Diritti riservati – Non riproducibile

FAQ

1

Sempronio ha effettuato nel 2020 la sostituzione dell'impianto di riscaldamento esistente [trainante] ed un impianto solare fotovoltaico [trainato]. Nel 2022 decide di sostituire gli infissi nel medesimo edificio, può accedere al 110% considerando l'intervento come trainato da quello del 2020?

La fonte normativa	Art. 119 D.L. 34/2020
La posizione dell'AdE	Circolare AdE

INTERPRETAZIONE

No, gli interventi trainati devono essere effettuati congiuntamente agli interventi trainanti ammessi al Superbonus, tale condizione si considera soddisfatta se, come previsto dall'articolo 2, comma 5 del decreto interministeriale 6 agosto 2020, «le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti».

Pertanto, ai fini dell'applicazione del Superbonus, fermo restando che le spese sostenute per gli interventi trainanti devono essere effettuate nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione, ovvero tra il 1/6/2020 e il 30/06/2022, le spese per gli interventi trainati devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti.

Copyright – PV&P – Slide n. 32
Diritti riservati – Non riproducibile

FAQ

2

Con quale documento è possibile dimostrare che il lavoro trainato è stato realizzato tra l'inizio e la fine dei lavori del trainante se tutti i lavori vengono effettuati contestualmente da un'unica impresa che fattura con acconti e saldi?

La fonte normativa	Art. 119 D.L. 34/2020
La posizione dell'AdE	Circolare AdE

INTERPRETAZIONE

Ad avviso dell'A.F. può essere sufficiente l'attestazione da parte dell'impresa che ha eseguito i lavori.

Copyright – PV&P – Slide n. 33
Diritti riservati – Non riproducibile

FAQ

3

Il condominio ha già un impianto fotovoltaico che fruisce del conto energia. Se sul condominio viene oggi effettuato il rifacimento del cappotto termico, è possibile anche trainare un intervento di potenziamento dell'impianto fotovoltaico esistente?

La fonte normativa	Art. 119 D.L. 34/2020
La posizione dell'AdE	Circolare AdE

INTERPRETAZIONE

Si, ferma restando l'impossibilità per la quota parte di impianto potenziato di accedere a qualunque altro beneficio

Copyright – PV&P – Slide n. 34
Diritti riservati – Non riproducibile

I LIMITI DI SPESA AGEVOLABILI

ART. 119 D.L. 34/2020

- Isolamento termico -> 50.000 € / 40.000 € / 30.000 €
- Sostituzione impianti di climatizzazione -> 30.000 € / 20.000 € / 15.000 €
- Interventi riduzione rischio sismico -> 96.000 €
- Impianti solari fotovoltaici -> 48.000 €
- Infrastrutture per ricarica veicoli elettrici –> 2.000 € / 1.500 € / 1.000 €

Copyright – PV&P – Slide n. 35
Diritti riservati – Non riproducibile

FAQ

1

Come calcolare il limite massimo di spesa agevolabile in caso di più interventi effettuati su un medesimo immobile come: riduzione rischio sismico, interventi efficientamento energetico e interventi sostituzione finestre/schermature solari?

La fonte normativa	Art. 119 D.L. 34/2020
La posizione dell'AdE	Circolare AdE + Risoluzione AdE

INTERPRETAZIONE

Il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione è costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati.

È tuttavia possibile fruire della corrispondente detrazione a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi - non essendo possibile fruire per le medesime spese di più agevolazioni - e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione. Nei predetti limiti, il Superbonus spetta anche per i costi strettamente collegati alla realizzazione e al completamento dei suddetti interventi.

Copyright – PV&P – Slide n. 36
Diritti riservati – Non riproducibile

FAQ

2

Il condominio Alpha intende determinare la spesa massima agevolabile per ciascun specifico intervento trainante. Nei casi in cui è previsto il calcolo in base al numero delle unità immobiliari che compongono il condominio, devono essere considerate autonomamente anche le pertinenze?

La fonte normativa	Art. 119 D.L. 34/2020 + art. 14 e 16 D.L. 63/2013
La posizione dell'AdE	Circolare AdE

INTERPRETAZIONE

Si, conformemente a quanto previsto per l'Ecobonus e per il Sismabonus spettante per interventi realizzati sulle parti comuni, anche ai fini dell'applicazione del Superbonus, nel caso in cui l'ammontare massimo di spesa agevolabile sia determinato in base al numero delle unità immobiliari che compongono l'edifico oggetto di interventi, il calcolo dovrebbe essere effettuato tenendo conto anche delle pertinenze.

In sostanza, in un edificio in condominio con 4 unità abitative e 4 pertinenze, il calcolo della spesa massima ammissibile è fatto moltiplicando per 8.

Copyright – PV&P – Slide n. 37
Diritti riservati – Non riproducibile

FAQ

3

Caio è proprietario di un edificio bifamiliare composto da due unità immobiliari residenziali (A/3) ed intende effettuare lavori sussumibili nell'agevolazione del c.d. Superbonus 110%. Stante il fatto che a conclusione dei lavori le due unità verranno accorpate in un'unica U.I., come calcolare il limite di spesa?

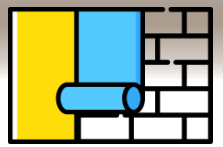
La fonte normativa	Art. 119 D.L. 34/2020
La posizione dell'AdE	Interpello

INTERPRETAZIONE

Secondo l'A.F., al fine di comprendere i limiti di spesa agevolabili, deve essere valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori.

Ciò implica, in sostanza, che i predetti interventi antisismici devono essere realizzati, ai fini del Superbonus, su parti comuni di edifici residenziali in «condominio»

Copyright – PV&P – Slide n. 38
Diritti riservati – Non riproducibile



FAQ

4

Le spese sostenute da Caio per opere di isolamento termico dell'immobile di sua proprietà e che richiedono lavori edili di scavo a tergo delle murature per posizione pannelli isolanti sono ammesse al Superbonus 110%?

La fonte normativa	Art. 119 D.L. 34/2020 + D.M. 6 agosto 2020
La posizione dell'AdE	Circolare AdE

INTERPRETAZIONE

Si, nei limiti di spesa previsti dalla norma per ciascun intervento, il Superbonus spetta anche per i costi strettamente collegati alla realizzazione e al completamento dell'intervento agevolato quali quelli indicati nel quesito.

L'individuazione delle spese connesse deve essere effettuata da un tecnico abilitato mediante asseverazione.

Copyright – PV&P – Slide n. 39
Diritti riservati – Non riproducibile

FAQ

5

Sempronio vuole realizzare interventi di efficientamento energetico nella sua abitazione adibita in parte a Bed and Breakfast, può accedere all'agevolazione fiscale in parola?

La fonte normativa	Art. 119 D.L. 34/2020
La posizione dell'AdE	Interpello + Risoluzione AdE

INTERPRETAZIONE

Si, se gli interventi sono realizzati su unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente all'esercizio dell'arte o della professione, la detrazione spettante è ridotta del 50% rispetto alle spese sostenute.

L'A.F. ha chiarito che tale interpretazione si applica anche in relazione all'attività di bed and breakfast

Copyright – PV&P – Slide n. 40
Diritti riservati – Non riproducibile

ART. 119 CO. 13 D.L. 34/2020

Asseverazione

- *Interventi efficientamento energetico*
  - *conformità requisiti tecnici → ENEA*
  - *congruità spesa sostenuta (prezziari)*
- *SISMABONUS*
  - *progettazione strutturale*
  - *direzione lavori*
  - *collaudo statico*

  → *congruità spesa*

  efficacia interventi

«Requisiti tecnici sulla base del progetto dell'effettiva realizzazione»

Termine lavori o per ogni stato di avanzamento

Obbligo specifica polizza assicurativa

Copyright – PV&P – Slide n. 41
Diritti riservati – Non riproducibile

FAQ

1 **La spesa sostenuta per il rilascio delle attestazioni ed asseverazioni concorre al calcolo del limite massimo di spesa ammesso al Superbonus?**

La fonte normativa	Art. 119 co. 15 D.L. 34/2020
La posizione dell'AdE	Circolare AdE

INTERPRETAZIONE

Si, l'articolo 119, comma 15, del decreto Rilancio prevede che le spese sostenute per il rilascio di attestazioni, asseverazioni e visto di conformità, richieste ai fini della detrazione, cessione o sconto secondo le disposizioni previste dal medesimo articolo, sono detraibili al 110 per cento. Tali spese concorrono al limite massimo di spesa ammesso alla detrazione previsto per ciascuna tipologia di intervento agevolabile.

Copyright – PV&P – Slide n. 42
Diritti riservati – Non riproducibile

FAQ

2

Cosa accade se l'asseverazione viene rilasciata da un soggetto non titolato per quello specifico adempimento?

La fonte normativa	Art. 119 co. 15 D.L. 34/2020
La posizione dell'AdE	Circolare AdE

INTERPRETAZIONE

In caso di interventi di risparmi energetico l'asseveratore deve essere un tecnico abilitato di cui all'art. 1 co. 3 lettera h) del Decreto 6 agosto 2020.

In caso di interventi antisismici, l'asseverazione deve essere fatta dai (i) professionisti incaricati della progettazione strutturale, (ii) della direzione dei lavori e (iii) del collaudo statico.

Ciò premesso, il rilascio di tali asseverazioni da parte di un soggetto non abilitato a farlo non consente di accedere al Superbonus 110%.

Copyright – PV&P – Slide n. 43
Diritti riservati – Non riproducibile

FAQ

3

Cosa accade in caso di asseverazione tardiva rispetto a quanto previsto dal Decreto Ministero delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 2017?

La fonte normativa	Art. 119 co. 15 D.L. 34/2020 + Decreto Ministero delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 2017
La posizione dell'AdE	Circolare AdE + Interpello

INTERPRETAZIONE

L'A.F. ritiene che un asseverazione tardiva rispetto al titolo abilitativo, in quanto non conforme alla Legge, non consente l'accesso alla detrazione e non è una violazione sanabile.

In caso di interventi per riduzione del rischio sismico, l'asseverazione deve essere presentata in sede di richiesta del titolo abilitativo urbanistico presso lo sportello unico competente.

Copyright – PV&P – Slide n. 44
Diritti riservati – Non riproducibile

FAQ

4

Nei casi di interventi trainanti su parti comuni di condominio ed interventi trainati sulle singole U.I., il miglioramento delle due classi energetiche deve essere verificato per l'intero edificio o per la singola U.I.?

La fonte normativa	Art. 119 D.L. 34/2020
La posizione dell'AdE	Circolare AdE

INTERPRETAZIONE

La verifica deve essere fatta considerando l'edificio nella sua interezza, prendendo in considerazione tutti gli interventi, trainanti e trainati.

Il miglioramento complessivo del condominio viene valutato mediante l'Ape convenzionale, ante e post intervento. Nell'Ape convenzionale si tengono conto di tutti gli interventi sia sul condominio sia sulle singole u.i.

Copyright – PV&P – Slide n. 45
Diritti riservati – Non riproducibile

FAQ

5

La polizza assicurativa obbligatorio quale importo deve garantire?

La fonte normativa	Art. 119 D.L. 34/2020
La posizione dell'AdE	Circolare AdE

INTERPRETAZIONE

La polizza assicurativa deve avere un massimale adeguato al numero delle asseverazioni rilasciate ed agli importi degli interventi, con un minimo di euro 500.000.

In ogni caso, in caso di più interventi 110% su un unico edificio è possibile stipulare un'unica polizza sempre che il massimale risulti adeguato alla somma degli importi eseguiti.

Copyright – PV&P – Slide n. 46
Diritti riservati – Non riproducibile

FAQ

1

Nel caso di interventi effettuati su parti comuni degli edifici eseguiti dal condominio, a chi deve essere intestata la fattura emessa dall'appaltatore? In caso di condominio minimo, quest'ultimo è obbligato a richiedere il codice fiscale per poter fruire del c.d. Superbonus 110%?

La fonte normativa	Art. 119 D.L. 34/2020
La posizione dell'AdE	Circolare AdE

INTERPRETAZIONE

Con riferimento agli interventi eseguiti dal condominio, la fattura emessa dall'appaltatore deve essere intestata al condominio.

Nell'ipotesi di c.d. "condominio minimo" – ossia di condominio che presenti un numero di condomini non superiore ad otto, per cui non è obbligatoria la nomina di un Amministratore – l'Agenzia delle Entrate ha specificato che i condomìni che, non avendone l'obbligo, non abbiano nominato un amministratore, non sono tenuti a richiedere il codice fiscale.

In tali casi, ai fini della fruizione del beneficio, può essere utilizzato il codice fiscale del condomino che ha effettuato i connessi adempimenti. Il contribuente è comunque tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio"

Copyright – PV&P – Slide n. 47
Diritti riservati – Non riproducibile

FAQ

2

Caio sbaglia a compilare il bonifico bancario non indicando gli elementi formali necessari affinchè la banca possa adempiere all'obbligo di operare la ritenuta disposta dall'articolo 25 del D.L. 78/2010, cosa accade?

La fonte normativa	Art. 119 D.L. 34/2020 + Art. 16 D.L. 63 del 2013
La posizione dell'AdE	Risoluzione + Circolare AdE

INTERPRETAZIONE

La non completa compilazione del bonifico bancario/postale, che pregiudichi in maniera definitiva il rispetto da parte delle banche e di Poste Italiane SPA dell'obbligo di operare la ritenuta disposta dall'articolo 25 del decreto legge n. 78 del 2010, non consente il riconoscimento della detrazione, salva l'ipotesi della ripetizione del pagamento mediante bonifico, in modo corretto.

In altri termini, il Superbonus non potrà essere disconosciuto nell'ipotesi in cui si proceda alla ripetizione del pagamento mediante un nuovo bonifico bancario/postale nel quale siano riportati, in maniera corretta, i dati richiesti necessari ad operare la predetta ritenuta.

Copyright – PV&P – Slide n. 48
Diritti riservati – Non riproducibile

PER DOMANDE E CHIARIMENTI:

PVPCOMMUNITY@ADVISORS.IT

Copyright – PV&P – Slide n. 49
Diritti riservati – Non riproducibile