



Il Superbonus - analisi giuridica

Avv. Laura Servetti PromoPA



Il Superbonus e il Decreto Rilancio

- ▶ Il Superbonus è stato inserito nell'art. 119 del primo decreto legge previsto per la gestione della crisi post pandemica (il Decreto Rilancio) ma è stato successivamente modificato da:
- ▶ dal decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104 (c.d. Decreto Agosto) convertito con modificazioni dalla legge 13 ottobre 2020, n. 126;
- ▶ dalla legge 30 dicembre 2020, n. 178 (c.d. Legge di Bilancio 2021);
- ▶ dal Decreto-legge 6 maggio 2021, n. 59 (ancora da convertire in legge);
- ▶ dal Decreto-Legge 31 maggio 2021, n. 77 (ancora da convertire in legge).





Oltre alla norma di rango primario,

- ▶ è necessario conoscere i principali provvedimenti che hanno completato l'attuazione della disposizione:





ovvero

- ▶ il Decreto Ministero dello Sviluppo economico 6 agosto 2020 recante *"Requisiti delle asseverazioni per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici"* - c.d. **Decreto Asseverazioni** (Gazzetta Ufficiale 05/10/2020, n. 246);
- ▶ il Decreto Ministero dello Sviluppo economico 6 agosto 2020 recante *"Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cd. Ecobonus"* - c.d. **Decreto Requisiti tecnici** (Gazzetta Ufficiale 05/10/2020, n. 246);
- ▶ il Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 6 agosto 2020, n. 329 recante *"Modifica al D.M. 28 febbraio 2017, n. 58, recante "Sisma Bonus - Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati"."*





Agevolazione semplice ma complessa al tempo stesso

- ▶ Il Superbonus è un'agevolazione prevista dal [Decreto Rilancio](#) che eleva al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022 (in alcuni casi al 2023), per specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici o delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici. Ulteriori sei mesi di tempo (31 dicembre 2022) per le spese sostenute per lavori condominiali o realizzati sulle parti comuni di edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche se, al 30 giugno 2022, è stato realizzato almeno il 60% dell'intervento complessivo.
- ▶ Le nuove misure si aggiungono alle detrazioni previste per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, compresi quelli per la riduzione del rischio sismico (c.d. [Sismabonus](#)) e di riqualificazione energetica degli edifici (cd. [Ecobonus](#)).





Riepilogo sinottico (non definitivo, in quanto pare allo studio ci siano ulteriori modifiche)

Tipologia	Termine per il 60% dei lavori	Scadenza finale
Persone fisiche (edifici unifamiliari)		31/12/2021 (*)
Persone fisiche con edifici plurifamiliari da 2 a 4 unità	30/06/2022	31/12/2022
Condomini		31/12/2022



Ed ancora..



CAMERA DI COMMERCIO
SASSARI

IACP	30/06/2023	31/12/2023
Altri beneficiari		31/12/2021 (*)



PROMO P.A.
FONDAZIONE
RICERCA ALTA FORMAZIONE PROGETTI



Traslazione..

- (*) Così come previsto al comma 66, lettera a1) dell'articolo 1 della legge 30/12/2020, n.178 (legge di Bilancio 2021) tale data, previa approvazione del Consiglio dell'Unione europea, traslerebbe al 30 giugno 2022 ed in alcuni casi al 2023.





PRECISAZIONE

- ▶ La possibilità di cessione o di sconto è fissata dall'art. 121 del Decreto Rilancio.
- ▶ Al momento, secondo la prevalente lettura, la possibilità di cessione o di sconto termina al 31 dicembre 2021.
- ▶ Si è in attesa di una autorizzazione dell'UE per la proroga ulteriore.





Provando a riassumere, ad oggi:

- ▶ per gli edifici unifamiliari e per tutti i beneficiari oltre ai condomini e gli IACP il superbonus scade il 31 dicembre 2021;
- ▶ per gli edifici plurifamiliari (da 2 a 4 u.i.) la scadenza è fissata al 30 giugno 2022 con un'opzione al 31 dicembre 2022 per gli interventi che al 30 giugno 2022 sono stati conclusi per il 60% del totale;
- ▶ per i condomini la scadenza è al 31 dicembre 2022;
- ▶ per gli IACP la scadenza è al 30 giugno 2023, anche in questo caso con una opzione al 31 dicembre 2023 per gli interventi che al 30 giugno 2023 sono stati conclusi per il 60% del totale.





Tra le novità introdotte..

- ▶ è prevista la possibilità, al posto della fruizione diretta della detrazione, di optare per un contributo anticipato sotto forma di **sconto praticato dai fornitori** dei beni o servizi o, in alternativa, per la **cessione del credito** corrispondente alla detrazione spettante. In questo caso si dovrà inviare una comunicazione per esercitare l'opzione.
- ▶ In entrambe i casi, occorre aprire la pratica sul cassetto fiscale.





All'Agenzia Entrate occorre sempre

- precisare e comunicare se si sta cedendo il credito o se si sta cedendo il credito sotto forma di sconto in fattura.





Tempistiche..

- ▶ Il **Superbonus 110%** è stato **prorogato** (in alcuni casi) **fino al 2022** e - in altri - **fino al 2023**. Le nuove misure sono state introdotte dal **Decreto Legge n.59**, entrato in vigore a partire dall'8 maggio, e si rivolgono direttamente a **IACP** (Istituto Autonomo Case Popolari), **condomini** e **persone fisiche**. Ma con importanti differenze rispetto a prima.
- ▶ La tempistica per accedere all'agevolazione si è infatti ridotta, mentre il **termine ultimo** per accedere alla detrazione fiscale sarà **variabile** proprio **in base al soggetto che richiede l'agevolazione**. Vediamo più nel dettaglio di che cosa si tratta.





Proroga Superbonus 110: a chi si rivolge

- ▶ Approfondiamo chi sono i beneficiari della proroga per la scadenza del Bonus. I nuovi termini valgono, appunto, per
 - ▶ i condomini,
 - ▶ le case popolari (IACP)
 - ▶ e le persone fisiche.
- ▶ Quest'ultimo punto comprende coloro che intendono intervenire su edifici composti **da due a quattro unità immobiliari**, distintamente accatastate, posseduti da un unico proprietario oppure in comproprietà.
- ▶ Sono **escluse** invece le **attività di impresa, arte o professione**.





Fino al 2022

- ▶ Nella casistica appena analizzata, il termine ultimo viene **posticipato al 31 dicembre 2022**. Se, inoltre, entro il 30 giugno 2022, cioè quando era fissata la precedente scadenza, sarà stato completato **almeno il 60% degli interventi** previsti, si potrà ottenere il Superbonus anche per le spese sostenute fino a dicembre.
- ▶ Per quanto riguarda i lavori effettuati nei condomini, potranno rientrare nell'agevolazione tutte le spese sostenute **entro il 31 dicembre 2022**, senza vincoli rispetto allo stato di avanzamento degli interventi.
- ▶ Per le persone fisiche che non rientrano nella categoria individuata dal decreto, come i proprietari di **edifici unifamiliari**, non è prevista - come detto - nessuna proroga.





Fino al 2023

- **Le case popolari**, infine, hanno diritto a un anno in più: se al 30 giugno 2023 avranno completato il 60% di tutta la ristrutturazione prevista, potranno ottenere l'agevolazione per tutti i costi sostenuti **fino al 31 dicembre 2023**.





A chi interessa

- ▶ Il Superbonus si applica agli interventi effettuati da:
- ▶ condomini
- ▶ persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento
- ▶ persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, proprietari (o comproprietari con altre persone fisiche) di edifici costituiti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate





Ed ancora..

- ▶ Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati o altri enti che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing". Per tali soggetti, l'agevolazione riguarda le spese sostenute entro il 30 giugno 2023, se alla data del 31 dicembre 2022, siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo
- ▶ cooperative di abitazione a proprietà indivisa
- ▶ Onlus, associazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale
- ▶ associazioni e società sportive dilettantistiche, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.





Le categorie:

- ▶ **Gli interventi agevolabili**
- ▶ **Interventi principali o trainanti**





Le tipologie di intervento

- ▶ Il Decreto Rilancio ha previsto alcuni interventi edilizi che accedono direttamente alla detrazione fiscale del 110% e che possono trainare altri interventi che soli non potrebbero accedervi. Si distinguono, pertanto, tra le seguenti tipologie:
- ▶ **interventi trainanti** - accedono direttamente al superbonus;
- ▶ **interventi trainati** - accedono al superbonus solo se eseguiti congiuntamente ad un intervento trainante (in tal senso fa fede la data di inizio e fine lavori).





Gli interventi trainanti

- ▶ Gli interventi trainanti sono:
- ▶ l'**isolamento termico** delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% (il c.d. **cappotto termico**) compresa la **coibentazione del tetto**, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente;
- ▶ gli interventi sulle **parti comuni** per la **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale**;
- ▶ gli 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 di climatizzazione invernale esistenti;
- ▶ gli interventi di riduzione del rischio sismico di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63.





Gli interventi trainati

- ▶ Gli interventi trainanti di riqualificazione energetica possono trainare i seguenti interventi:
- ▶ **efficientamento energetico delle unità immobiliari** di cui si compone il singolo condominio;
- ▶ acquisto e la posa in opera delle **schermature solari**;
- ▶ acquisto e la posa in opera di **micro-cogeneratori** in sostituzione di impianti esistenti
- ▶ La realizzazione di uno qualsiasi degli interventi trainanti (di efficienza energetica o riduzione del rischio sismico) consente di portare in detrazione fiscale al 110% altre spese, sempre se effettuate congiuntamente, relative a:





E poi..

- ▶ **abbattimento di barriere architettoniche** (art. 16-bis, comma 1, lettera e), del DPR n. 917/1986), anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni,
- ▶ installazione delle **infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici** negli edifici (solo se gli interventi trainanti assicurano il doppio salto di classe energetica);
- ▶ installazione di **impianti solari fotovoltaici** connessi alla rete elettrica e sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati contestuale o successiva all'installazione degli impianti medesimi.
- ▶ La realizzazione del solo intervento trainante di riduzione del rischio sismico consente l'accesso al superbonus, a condizione che sia eseguita congiuntamente, anche alla realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici.





I limiti di spesa

- ▶ La detrazione per gli interventi di isolamento termico (art. 119, comma 1, lettera a) del Decreto Rilancio) è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore:
- ▶ a euro 50.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- ▶ a euro 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
- ▶ a euro 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.
- ▶ N.B. nel caso di 10 u.i. il limite massimo è $8 \times 40.000 + 2 \times 30.000 = 380.000$ euro.





La detrazione spettante per gli interventi sulle parti comuni degli edifici

- ▶ per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti(art. 119, comma 1, lettera b) del Decreto Rilancio) è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore:
- ▶ a euro 20.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari;
- ▶ a euro 15.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.





precisazione

- ▶ N.B. nel caso di 10 u.i. il limite massimo è $8 \times 20.000 + 2 \times 15.000 = 190.000$ euro.
- ▶ La detrazione spettante per gli 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 di climatizzazione invernale esistenti (art. 119, comma 1, lettera c) del Decreto Rilancio) è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 30.000 ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.





Per gli interventi di riduzione del rischio sismico (sismabonus 110%),

- la detrazione va calcolata su un ammontare complessivo di 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno. Il limite di spesa riguarda il singolo immobile e le sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente. Gli interventi edilizi effettuati sulla pertinenza non hanno, infatti, un autonomo limite di spesa, ma rientrano nel limite previsto per l'unità abitativa di cui la pertinenza è al servizio.





Discorso a parte va fatto per i limiti di spesa relativi agli interventi trainati. Infatti, per quelli di efficienza energetica si rimanda alla legislazione vigente.

- Previsto un limite di spesa "particolare" per gli interventi su unità immobiliari realizzati dai soggetti di cui all'art. 119, comma 9, lettera d-bis) del Decreto Rilancio, ovvero dalle "organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460, dalle organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui all'articolo 6 della legge 11 agosto 1991, n. 266, e dalle associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano previsti dall'articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 383".





L'art. 33 del D.L. n. 77/2021

- ha previsto l'inserimento del comma 10-bis che lega i limiti di spesa per le unità immobiliari alla superficie complessiva dell'immobile; in particolare *“10-bis. Il limite di spesa ammesso alle detrazioni di cui al presente articolo, previsto per le singole unità immobiliari, è moltiplicato per il rapporto tra la superficie complessiva dell'immobile oggetto degli interventi di efficientamento energetico, di miglioramento o di adeguamento antisismico previsti ai commi 1, 2, 3, 3-bis, 4, 4-bis, 5, 6, 7 e 8, e la superficie media di una unità abitativa immobiliare, come ricavabile dal Rapporto Immobiliare pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ai sensi dell'articolo 120-sexiesdecies del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, per i soggetti di cui al comma 9, lettera d-bis), che siano in possesso dei seguenti requisiti:*





Che..

- *a) svolgano attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali, e i cui membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica; b) siano in possesso di immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4, a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito. Il titolo di comodato d'uso gratuito è idoneo all'accesso alle detrazioni di cui al presente articolo, a condizione che il contratto sia regolarmente registrato in data certa anteriore all'entrata in vigore della presente disposizione”.*





Le esclusioni

- ▶ A prescindere dal beneficiario o dall'intervento, il superbonus 110% si applica agli edifici o unità immobiliari di natura residenziale ma non si applica alle seguenti **categorie catastali**:
- ▶ A/1 - Abitazioni di tipo signorile;
- ▶ A/8 - Abitazioni in ville;
- ▶ A/9 - Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici per le unità immobiliari non aperte al pubblico.





I requisiti richiesti dalla norma

- ▶ Il decreto Rilancio prevede il rispetto di alcuni requisiti minimi che possono essere così riassunti:
- ▶ nel caso di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate (c.d. cappotto termico), è necessario l'utilizzo di materiali isolanti che rispettino i criteri ambientali minimi di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017;





per tutti gli interventi di miglioramento energetico:

- ▶ il rispetto dei requisiti minimi previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del D.L. n. 63/2013;
- ▶ garantire il miglioramento di almeno due classi energetiche o, se non è possibile, il conseguimento della classe energetica più alta;
- ▶ redigere l'attestato di prestazione energetica (APE), prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata che dimostri il miglioramento energetico





per gli interventi di miglioramento sismico

- è stato eliminato il sistema premiante nel caso di passaggio ad una o più classi di rischio sismico inferiori ma permane l'obbligo di effettuare l'intervento su un edificio ubicato in una zona a rischio sismico 1, 2 o 3 (escluse le zone 4).





Le opzioni alternative alla fruizione diretta della detrazione fiscale

- ▶ L'art. 121 del Decreto Rilancio ha previsto la possibilità di optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, per
- ▶ per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto (c.d. **sconto in fattura**), fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;
- ▶ la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare (c.d. **cessione del credito**), con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.





Le opzioni possono essere esercitate

- ▶ in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori.
- ▶ Gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento





L'Asseverazione per gli interventi di risparmio energetico

- Per quanto concerne gli interventi di riqualificazione energetica (art. 119, commi 1, 2 e 3 del Decreto Rilancio), i tecnici abilitati asseverano il rispetto dei requisiti minimi e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati (asseverazione tecnica). Una copia dell'asseverazione è trasmessa, esclusivamente per via telematica, all'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA).





L'asseverazione va fatta

- ▶ a fine lavori oppure in corso d'opera al 30% e al 60% dei lavori realizzati. Deve essere redatta da un tecnico abilitato ed inviata all'Enea tramite la piattaforma dedicata.
- ▶ Il tecnico abilitato che la sottoscrive allega il computo metrico e assevera che siano rispettati i costi massimi per tipologia di intervento, nel rispetto dei seguenti criteri:





I costi per tipologia di intervento

- ▶ sono inferiori o uguali ai prezzi medi delle opere compiute riportati nei prezziari predisposti dalle regioni e dalle province autonome territorialmente competenti, di concerto con le articolazioni territoriali del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti relativi alla regione in cui è sito l'edificio oggetto dell'intervento.
- ▶ In alternativa ai suddetti prezziari, il tecnico abilitato può riferirsi ai prezzi riportati nelle guide sui «Prezzi informativi dell'edilizia» editate dalla casa editrice DEI - Tipografia del Genio Civile;





Nel caso in cui i suddetti prezziari non riportino le voci relative agli interventi, o parte degli interventi da eseguire,

- il tecnico abilitato determina i nuovi prezzi per tali interventi in maniera analitica, secondo un procedimento che tenga conto di tutte le variabili che intervengono nella definizione dell'importo stesso. In tali casi, il tecnico può anche avvalersi dei massimali specifici di costo per gli interventi sottoposti a dichiarazione del fornitore o dell'installatore, indicati nell'Allegato I al Decreto Asseverazioni. La relazione firmata dal tecnico abilitato per la definizione dei nuovi prezzi è allegata all'asseverazione.





Per gli interventi per i quali l'asseverazione può essere sostituita da una dichiarazione del fornitore o dell'installatore,

- ▶ l'ammontare massimo delle detrazioni fiscali o della spesa massima ammissibile è calcolato sulla base dei massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento di cui all'allegato I al Decreto Asseverazioni.
- ▶ Qualora la verifica evidenzia che i costi sostenuti sono maggiori di quelli massimi ivi indicati in relazione a una o più tipologie di intervento, la detrazione è applicata nei limiti massimi individuati dal Decreto Asseverazioni.





L'Asseverazione per gli interventi di riduzione del rischio sismico

- ▶ Per la fruizione delle detrazioni fiscali previste per gli interventi di riduzione del rischio sismico sono previsti una serie di adempimenti tra i quali l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati (la c.d. Asseverazione tecnica).
- ▶ Tale asseverazione tecnica è stata prevista all'interno dell'art. 16, comma 1-quater del D.L. n. 63/2013 e definita per la prima volta dal Decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58 recante «Sismabonus - Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati».





Con l'avvento del Sismabonus 110%

- ▶ Allegati al D.M. n. 58/2017 erano riportati:
- ▶ l'allegato A con le Linee guida classificazione rischio sismico costruzioni;
- ▶ l'allegato B contenente il modello di asseverazione del progettista.
- ▶ Con l'avvento del Sismabonus 110% (anche detto Supersismabonus) di cui all'art. 119, comma 4 del Decreto Rilancio, è stato previsto che per gli interventi di riduzione del rischio sismico, l'efficacia degli stessi è asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico.
- ▶ Una novità riguarda anche il fatto che i professionisti incaricati attestano altresì la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.





Visto di conformità

- ▶ Per poter optare per le due possibilità previste dal Decreto Rilancio (sconto in fattura e cessione del credito), è previsto che il contribuente sia in possesso del visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto al Superbonus.
- ▶ Il visto di conformità attesta, dunque, sulla base alla documentazione prodotta dal contribuente afferente l'intervento, la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta.
- ▶ I soggetti che rilasciano il visto di conformità devono anche verificare la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai tecnici incaricati, in quanto obbligatorie.





Il visto di conformità può essere rilasciato

- ▶ soltanto dai soggetti indicati nell'articolo 3, comma 3, lettere a) e b) del d.P.R. 22 luglio 1998, n. 322, ovvero da:
- ▶ gli iscritti negli albi dei dottori commercialisti e degli esperti contabili e dei consulenti del lavoro;
- ▶ gli iscritti alla data del 30 settembre 1993 nei ruoli di periti ed esperti tenuti dalle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura per la sub-categoria tributi, in possesso di diploma di laurea in giurisprudenza o in economia e commercio o equipollenti o diploma di ragioneria;
- ▶ i responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'articolo 32 dello stesso D.Lgs. n. 241/1997.





Approfondimenti

- ▶ **Abusi edilizi**
- ▶ L'art. 32, comma 1, lettera c) del Decreto Legge n. 77/2021 ha sostituito integralmente il comma 13-ter dell'art. 119 del Decreto Rilancio con il seguente:
- ▶ *"13-ter. Gli interventi di cui al presente articolo, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA). Nella CILA sono attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967. La presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo di cui all' articolo 9-bis, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Per gli interventi di cui al presente comma, la decadenza del beneficio fiscale previsto dall'articolo 49 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 opera esclusivamente nei seguenti casi:*





e

- ▶ *mancata presentazione della CILA;*
- ▶ *interventi realizzati in difformità dalla CILA;*
- ▶ *assenza dell'attestazione dei dati di cui al secondo periodo;*
- ▶ *non corrispondenza al vero delle attestazioni ai sensi del comma 14.
Resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità
dell'immobile oggetto di intervento."*





L'Asseverazione per gli interventi di risparmio energetico

- Per quanto concerne gli interventi di riqualificazione energetica (art. 119, commi 1, 2 e 3 del Decreto Rilancio), i tecnici abilitati asseverano il rispetto dei requisiti minimi e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati (asseverazione tecnica). Una copia dell'asseverazione è trasmessa, esclusivamente per via telematica, all'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA).





Dopo il DL 77 2021

- ▶ **Superbonus 110%: gli interventi trainanti**
- ▶ Nessuna novità per gli **interventi trainanti** (che accedono cioè direttamente al superbonus) che sono quelli:
 - ▶ di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% (il c.d. cappotto termico) compresa la coibentazione del tetto, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente;
 - ▶ sulle parti comuni per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale;
 - ▶ 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 di climatizzazione invernale esistenti;
 - ▶ di riduzione del rischio sismico di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63.





Superbonus 110%: gli interventi trainati

- ▶ Qualche cambiamento sul fronte degli **interventi trainati** (che possono accedere al superbonus solo se realizzati congiuntamente a quelli trainanti). Con l'ultima modifica apportata dal Decreto Legge n. 77/2021 gli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche possono essere trainati sia da quelli di ecobonus 110% che da quelli di sismabonus 110%. Di seguito un riepilogo di tutti gli interventi trainati.
- ▶ Gli interventi trainanti di riqualificazione energetica possono trainare i seguenti interventi:
- ▶ **efficientamento energetico delle unità immobiliari** di cui si compone il singolo condominio;
- ▶ acquisto e la posa in opera delle **schermature solari**;
- ▶ acquisto e la posa in opera di **micro-cogeneratori** in sostituzione di impianti esistenti.





La realizzazione di uno qualsiasi degli interventi trainanti

- ▶ (di efficienza energetica o riduzione del rischio sismico) consente di portare in detrazione fiscale al 110% altre spese, sempre se effettuate congiuntamente, relative a:
- ▶ **abbattimento di barriere architettoniche** (art. 16-bis, comma 1, lettera e), del DPR n. 917/1986), anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni,
- ▶ installazione delle **infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici** negli edifici (solo se gli interventi trainanti assicurano il doppio salto di classe energetica);
- ▶ installazione di **impianti solari fotovoltaici** connessi alla rete elettrica e sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati contestuale o successiva all'installazione degli impianti medesimi.





La realizzazione del solo intervento trainante

- ▶ di riduzione del rischio sismico consente l'accesso al superbonus, a condizione che sia eseguita congiuntamente, anche alla realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici.





Superbonus 110%: manutenzione straordinaria in CILA e senza stato legittimo

- Una delle modifiche più recenti e più interessanti operate dal Decreto Legge n. 77/2021 riguarda la sostituzione del comma 13-ter dell'art. 119 del Decreto Rilancio. Con la nuova versione, tutti gli interventi che accedono al superbonus 110%, ad esclusione di quelli che prevedono demolizione e ricostruzione, sono considerati come manutenzione straordinaria per la quale è necessaria solo la presentazione della comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) senza la verifica dello stato legittimo previsto dall'art. 9-bis del DPR n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia).
- Viene anche previsto che la decadenza del beneficio fiscale prevista dall'art. 49 del Testo Unico Edilizia, opera solo nei seguenti casi:





e

- ▶ mancata presentazione della CILA;
- ▶ interventi realizzati in difformità dalla CILA;
- ▶ assenza dell'attestazione degli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione o che ne ha attestato la costruzione (ne caso questa sia stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967);
- ▶ non corrispondenza al vero delle attestazioni previste dall'art. 119, comma 14 del Decreto Rilancio.





Resta, però, impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento.

- Che lascia aperta la porta ad eventuali sanzioni da parte dell'amministrazione nel caso in cui dalla CILA emerga la presenza di difformità rispetto all'ultimo titolo abilitativo.





Le altre modifiche post D.L. n. 77/2021

- ▶ Ecco le altre modifiche operate dal D.L. n. 77/2021 (che, ricordiamo, è in vigore almeno fino alla sua conversione in legge) all'art. 119 del Decreto Rilancio.
- ▶ Al comma 4, dopo il primo periodo, è aggiunto il seguente: *“Tale aliquota si applica anche agli interventi previsti dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni ed a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi indicati nel primo periodo e che non siano già richiesti ai sensi del comma 2 della presente disposizione”*. Con questa modifica l'intervento di abbattimento delle barriere architettoniche diventa trainato anche dal sismabonus (oltre che per l'ecobonus).





Dopo il comma 10, è aggiunto il seguente:

- *“10-bis. Il limite di spesa ammesso alle detrazioni di cui al presente articolo, previsto per le singole unità immobiliari, è moltiplicato per il rapporto tra la superficie complessiva dell'immobile oggetto degli interventi di efficientamento energetico, di miglioramento o di adeguamento antisismico previsti ai commi 1, 2, 3, 3-bis, 4, 4-bis, 5, 6, 7 e 8, e la superficie media di una unità abitativa immobiliare, come ricavabile dal Rapporto Immobiliare pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ai sensi dell'articolo 120-sexiesdecies del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, per i soggetti di cui al comma 9, lettera d-bis), che siano in possesso dei seguenti requisiti:*





- *a) svolgano attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali, e i cui membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica; b) siano in possesso di immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4, a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito. Il titolo di comodato d'uso gratuito è idoneo all'accesso alle detrazioni di cui al presente articolo, a condizione che il contratto sia regolarmente registrato in data certa anteriore all'entrata in vigore della presente disposizione”.*





Questa modifica è limitata alle

- ▶ sole organizzazioni non lucrative di utilità sociale, alle organizzazioni di volontariato e alle associazioni di promozione sociale. Per questi soggetti, nel caso siano in possesso dei seguenti requisiti:
- ▶ svolgano attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali, e i cui membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica;
- ▶ siano in possesso di immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4, a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito;





Superbonus 110% in CILA dunque la novità più rilevante

- Per quanto concerne quest'ultima modifica, come dal nome del Decreto Legge (appunto Semplificazioni), viene prevista una disciplina speciale e semplificata (forse...) per gli interventi che accedono al **bonus 110%**. Per questi interventi, fatta esclusione per quelli con demolizione e ricostruzione, si risolve quello che è stato il problema che ne ha rallentato l'applicazione fino ad ora: l'accesso agli atti per la verifica di conformità urbanistica-edilizia.
- Un problema acuito con il periodo di pandemia che ha evidenziato tutte le difficoltà di accesso agli atti, nella maggior parte dei casi ancora cartacei. E proprio per questo motivo, soprattutto per incentivare gli interventi sugli edifici plurifamiliari (condomini in primis) si è deciso di intervenire su quattro importanti aspetti:





e

- ▶ la definizione dell'intervento edilizio che adesso è universalmente definito come manutenzione straordinaria;
- ▶ il titolo edilizio;
- ▶ lo stato legittimo;
- ▶ la decadenza delle detrazioni fiscali.





Quindi...Superbonus 110%: manutenzione straordinaria, CILA e stato legittimo

- Viene, innanzitutto, definito che tutti gli interventi che accedono al superbonus 110% che non comportano demolizione e ricostruzione possono essere considerati come **manutenzione straordinaria**. Su questi l'intervento potrà essere avviato dietro presentazione di una **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)** in cui il tecnico non dovrà più verificare lo **stato legittimo** e non dovrà più investigare nei meandri degli archivi edilizi alla caccia di un documento che non si trova più, che si è perso o che non esiste.





Superbonus 110%: la decadenza del beneficio

- Questo velocizza il processo ma a nulla sarebbe servito se il Decreto Semplificazioni non avesse previsto un'altra importante disposizione (che, ricordiamo, non modifica il DPR n. 380/2001 o altre norme fiscali): i **criteri di decadenza del beneficio fiscale**. Viene previsto che sugli interventi di superbonus che non prevedono demolizione e ricostruzione la decadenza del beneficio fiscale previsto dall'art. 49 del DPR n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) opera esclusivamente nei casi visti..





Resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento.

- ▶ Cosa significa? che in realtà non si può parlare di vera semplificazione ma di salto all'ostacolo. Viene bypassato il problema della conformità iniziale, quello della decadenza del beneficio ma non si risolve un grande e grosso problema.
- ▶ Per non perdere il beneficio è, infatti, previsto che la CILA dovrà rappresentare coerentemente lo stato dei luoghi. Il professionista incaricato, quindi, avrà due strade davanti:
 - ▶ rappresentare lo stato dei luoghi fedelmente (difformità incluse);
 - ▶ "non vedere" e quindi non indicare le piccole e grandi difformità presenti.
- ▶ Nel primo caso lo Sportello Unico Edilizia (SUE) avrà tutte le carte per negare la CILA e sanzionare il contribuente per eventuali difformità. Nel secondo caso, invece, il professionista potrebbe prendersi delle responsabilità che non gli competono.





L'asseverazione del progettista

- ▶ Ricordiamo pure che nel modello di CILA c'è una sezione chiamata **"ASSEVERAZIONE DEL PROGETTISTA"** in cui c'è scritto:
- ▶ *"Il progettista, in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, esperiti i necessari accertamenti di carattere urbanistico, edilizio, statico, igienico ed a seguito del sopralluogo,*
- ▶ **ASSEVERA**
- ▶ *che l'intervento, compiutamente descritto negli elaborati progettuali, è conforme agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che è compatibile con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio".*





La sanatoria delle difformità costruttive

- La vera semplificazione sarebbe stata quella di affrontare senza demagogie uno degli aspetti più importanti e sottovalutati del settore edilizio: le piccole difformità costruttive (oltre il 2%) di cui è affetto il patrimonio edilizio regolarmente assentito. Un tema noto a tutti: dai professionisti che si occupano di pratiche edilizie, passando per le pubbliche amministrazioni, per arrivare alla categoria dei notai che si occupano dei rogiti immobiliari.
- Una semplificazione che dovrà necessariamente passare per la riscrittura del DPR n. 380/2001, la cui bozza è già pronta e che ci auguriamo sia presente nell'agenda di questo Governo.





FAC su questioni interessanti.. Accesso autonomo

- ▶ La definizione di accesso autonomo è contenuta nell'art. 119, comma 1-bis del Decreto Rilancio. Comma introdotto dall'articolo 51, comma 3-*quater*) del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104 convertito dalla legge di 13 ottobre 2020, n. 126. In particolare, si definisce accesso autonomo "un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva".
- ▶ L'argomento è stato oggetto di numerosi interventi da parte dell'Agenzia delle Entrate con i quali ha precisato che una unità immobiliare ha accesso autonomo dall'esterno qualora, ad esempio:





definizioni

- ▶ all'immobile si accede direttamente da strada, pubblica, privata o in multiproprietà o da passaggio (cortile, giardino) comune ad altri immobili che affaccia su strada oppure da terreno di utilizzo comune, ma non esclusivo (ad esempio i pascoli), non essendo rilevante la proprietà pubblica o privata e/o esclusiva del possessore dell'unità immobiliare all'accesso in questione;
- ▶ all'immobile si accede da strada privata di altra proprietà gravata da servitù di passaggio a servizio dell'immobile.





....

- ▶ La condizione può anche essere verificata nel caso di "villette a schiera" e si ha accesso autonomo dall'esterno qualora, ad esempio:
- ▶ la stessa sia situata in un comprensorio o in un parco di comproprietà con altri soggetti o alla stessa si accede dall'area di corte di proprietà comune usata anche per i posti auto;
- ▶ il cortile o il giardino su cui si affacciano gli ingressi indipendenti siano di proprietà esclusiva, anche se indivisa, dei proprietari delle singole unità immobiliari.





Accorpamento o suddivisione unità immobiliari

- Per il calcolo dei limiti di spesa l'Agenzia delle Entrate ha più volte chiarito che per gli interventi che comportino l'accorpamento di più unità immobiliari o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa vanno considerate le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori. Ciò implica, in sostanza, che va valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante dagli stessi ai fini dell'applicazione delle predette detrazioni.





Ampliamento volumetrico

- ▶ La detrazione fiscale del 110% è fruibile anche in caso di demolizione e ricostruzione. In tal senso, occorre ricordare le modifiche apportate dal decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76 (c.d. Decreto Semplificazioni) alla definizione di **ristrutturazione edilizia** contenuta nell'art. 3, comma 1, lettera d) del DPR n. 380/2001 (c.d. Testo Unico Edilizia).
- ▶ Con la nuova definizione sono adesso compresi tra gli interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.





Per il superbonus, però, occorre ricordare che

- le spese sostenute per il cappotto termico, la sostituzione dell'impianto di climatizzazione e la riduzione del rischio sismico, possono essere portate in detrazione solo per la parte esistente e non per l'ampliamento volumetrico. Cosa diversa, invece, per il fotovoltaico che può riguardare anche la parte ampliata e quindi di nuova costruzione.





Attestato di Prestazione Energetica APE

- ▶ Per gli interventi di riqualificazione energetica deve essere prodotto un attestato di prestazione energetica APE prima e dopo l'intervento. Tale requisito è necessario per la verifica del doppio salto di classe energetica (ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta) necessario per la fruizione del superbonus.
- ▶ Gli attestati di prestazione energetica, qualora redatti per edifici con più unità immobiliari, sono detti “convenzionali” e sono appositamente predisposti ed utilizzabili esclusivamente per la verifica del doppio salto di classe prevista dall'art. 119 del Decreto Rilancio.
- ▶ Gli APE convenzionali vengono predisposti considerando l'edificio nella sua interezza, considerando i servizi energetici presenti nella situazione ante-intervento.





Per la redazione degli APE convenzionali,

- ▶ riferiti come detto a edifici con più unità immobiliari, tutti gli indici di prestazione energetica dell'edificio considerato nella sua interezza, si calcolano a partire dagli indici prestazione energetica delle singole unità immobiliari.
- ▶ In particolare ciascun indice di prestazione energetica dell'intero edificio è determinato calcolando la somma dei prodotti dei corrispondenti indici delle singole unità immobiliari per la loro superficie utile e dividendo il risultato per la superficie utile complessiva dell'intero edificio.





La Legge di Bilancio 2021 ha esteso il superbonus

- ▶ anche agli edifici privi di attestato di prestazione energetica perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, purché al termine degli interventi, che devono comprendere anche quelli isolamento termico (art. 119, comma 1, lettera a) del Decreto Rilancio), anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente, raggiungano una classe energetica in fascia A.





Barriere architettoniche

- L'articolo 1, comma 66, lettera d) della Legge di Bilancio 2021 ha esteso il superbonus anche agli interventi trainati di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni. Stiamo parlando degli interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104.





Assicurazione professionale

- Come previsto dall'art. 119, comma 14 del Decreto Rilancio, i professionisti che rilasciano attestazioni e asseverazioni devono sottoscrivere una assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000 euro, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata. L'obbligo di sottoscrizione della polizza si considera rispettato qualora i soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni abbiano già sottoscritto una polizza assicurativa per danni derivanti da attività professionale ai sensi dell'articolo 5 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 agosto 2012, n. 137, purché questa:





Ed ancora..

- ▶ non preveda esclusioni relative ad attività di asseverazione;
- ▶ preveda un massimale non inferiore a 500.000 euro, specifico per il rischio di asseverazione di cui al presente comma, da integrare a cura del professionista ove si renda necessario;
- ▶ garantisca, se in operatività di claims made, un'ultrattività pari ad almeno cinque anni in caso di cessazione di attività e una retroattività pari anch'essa ad almeno cinque anni a garanzia di asseverazioni effettuate negli anni precedenti. In alternativa il professionista può optare per una polizza dedicata alle attività di cui al presente articolo con un massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000 euro, senza interferenze con la polizza di responsabilità civile.
- ▶ La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta la decadenza dal beneficio.





CAMERA DI COMMERCIO
SASSARI

Grazie per l'attenzione

- ▶ Resto a disposizione
- ▶ laservetti@gmail.com
- ▶ 340/9271206



PROMO P.A.
FONDAZIONE
RICERCA ALTA FORMAZIONE PROGETTI