

26 luglio 2022 • ore 15.00



Superbonus e bonus edilizi le novità della CM 23 /E/2022

INTRODUCE

Vanessa Pesenti

Vice Presidente ANCE

Per la linea economico – fiscale - tributario

Scadenze

Opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito in alternativa alle detrazioni

Adempimenti procedurali

Soggetti che possono fruire del Superbonus

Edifici interessati

Tipologie di intervento

Spese ammesse alla detrazione

Scadenze



La circolare conferma le scadenze - Superbonus

	30 giugno 2022	
PERSONE FISICHE	Solo per “unifamiliari”: <i>31 dicembre 2022 se al 30 settembre 2022 sono stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento</i>	110%
IACP	<i>30 giugno 2023 o 31 dicembre 2023 se al 30 giugno 2023 sono stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo</i>	
CONDOMINI	31 dicembre 2023	110%
ONLUS, APS, ODV	31 dicembre 2024	70%
	31 dicembre 2025	65%

TERMINI SCADUTI il 30 giugno 2022 per:

- ✓ “Super Sismabonus acquisti”
- ✓ Interventi eseguiti dalle **Associazioni Sportive dilettantistiche** per lavori eseguiti sui propri spogliatoi

La circolare conferma

Il **Super Sismabonus acquisti** può essere fruito entro il **31 dicembre 2022**, se al **30 giugno 2022**:

- # risulti sottoscritto e registrato un contratto preliminare di vendita;
- # siano stati versati acconti, con “sconto in fattura” e sia stato maturato il relativo credito;
- # sia stata ottenuta la dichiarazione di ultimazione dei lavori strutturali, con ottenimento del collaudo e dell’attestazione del collaudatore statico sulla riduzione del rischio sismico dell’immobile;
- # che l’immobile sia accatastato almeno in categoria F/4



Legge
79/2022

Scadenze

La circolare conferma le scadenze – Bonus «ordinari»

Bonus ristrutturazioni Ecobonus Sismabonus Bonus mobili Bonus verde	31 dicembre 2024
Bonus facciate (percentuale del 60%)	31 dicembre 2022

Opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito in alternativa alle detrazioni



Spese sostenute in periodi d'imposta diversi

La circolare chiarisce

Se le spese per interventi agevolati sono **sostenute in periodi di imposta diversi**, l'opzione esercitata con riferimento alle spese sostenute in un determinato periodo d'imposta non condiziona la modalità di fruizione delle agevolazioni con riferimento alle spese sostenute nei successivi periodi d'imposta

Anno sostenimento spese	Modalità fruizione bonus
2020	Detrazione in dichiarazione dei redditi
2021	Sconto in fattura/Cessione del credito

Spese sostenute per interventi diversi

La circolare chiarisce

Se sullo stesso immobile sono **effettuati più interventi agevolabili**, si può optare per la fruizione diretta o per la cessione/sconto con riferimento alle spese sostenute per ciascun intervento, indipendentemente dalla scelta operata con riferimento agli altri

Intervento Eseguito	Modalità fruizione bonus
intervento "trainante" isolamento termico delle superfici disperdenti	Detrazione in dichiarazione dei redditi
interventi "trainati" l'installazione di pannelli solari fotovoltaici colonnine di ricarica veicoli elettrici	Sconto in fattura/Cessione del credito

SAL

La circolare conferma

- # Lo “sconto in fattura” può essere esercitato anche in relazione a ciascun SAL
- # I SAL non possono essere più di 2 per ogni intervento e ciascun SAL deve riferirsi almeno al 30% dell'intervento (in caso di Superbonus)

SAL Superbonus

La circolare chiarisce

SAL \geq 30%
dell'intervento

- Ok allo sconto in fattura, anche se l'intervento è realizzato in periodi d'imposta diversi

SAL $<$ 30%
dell'intervento

- Ammessa solo la detrazione in dichiarazione, indicando la 1° rata di detrazione spettante eventualmente optando per la cessione del credito delle rate di detrazione non fruite

SAL

SAL < 30% dell'intervento

SAL	Anno emissione	Importo fatturato	% importo lavori complessivi	Modalità fruizione bonus
1°	2020	20% dei lavori	20%	Detrazione in dichiarazione dei redditi (20% 1° SAL)
2°	2021	20% dei lavori	40% (20% 1° SAL + 20% 2° SAL)	Sconto in fattura/Cessione del credito (20% 2° SAL)

SAL Superbonus

La circolare conferma

Se sullo stesso immobile sono effettuati **più interventi ammessi al Superbonus**, la verifica dello stato di avanzamento dei lavori è effettuata separatamente per ciascuno degli interventi agevolabili

SAL Bonus diversi dal Superbonus

La circolare chiarisce

L'esercizio dell'**opzione in relazione ai SAL**, anche non previsti contrattualmente, non è precluso **per i bonus diversi dal Superbonus**, ferma restando la necessità che gli interventi agevolabili siano effettivamente realizzati

La circolare conferma

- # La verifica riguarda la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione in capo ai soggetti **beneficiari originari**. Se è accertata la **manca**za anche **parziale** dei requisiti richiesti viene **recuperato l'importo** corrispondente alla detrazione non spettante, maggiorato di **interessi e sanzioni**
- # I **fornitori** e i soggetti **cessionari** rispondono solo per l'eventuale **utilizzo** del credito d'imposta in modo **irregolare** o in misura **maggior**e rispetto al credito d'imposta ricevuto

La circolare chiarisce

- # **La responsabilità solidale** del fornitore /cessionario va individuata caso per caso, rilevando le «*ipotesi in cui il cessionario abbia omesso il ricorso alla specifica diligenza richiesta, attraverso la quale sarebbe stato possibile evitare la realizzazione della violazione*»

La circolare chiarisce

Il livello di «**diligenza**» dipende dalla **natura del cessionario, agli intermediari finanziari o i soggetti sottoposti a normative regolamentari** è richiesta l'osservanza di una qualificata ed elevata diligenza professionale. La verifica sulla **sussistenza della diligenza** richiesta riguarda anche profili soggettivi/oggettivi dell'operazione condotta sulla base di **6 indici**:

1. assenza di documentazione o palese contraddittorietà rispetto al riscontro documentale prodotto
2. incoerenza reddituale e patrimoniale tra il valore e l'oggetto dei lavori asseritamente eseguiti e il profilo dei committenti beneficiari delle agevolazioni in esame
3. sproporzione tra l'ammontare dei crediti ceduti ed il valore dell'unità immobiliare
4. Incoerenza tra il valore del credito ceduto e il profilo finanziario e patrimoniale del soggetto cedente il credito qualora non primo beneficiario della detrazione
5. anomalie nelle condizioni economiche applicate in sede di cessione dei crediti
6. mancata effettuazione dei lavori

Comunicazioni in Piattaforma AdE

La circolare conferma

Le **comunicazioni** inviate attraverso la **Piattaforma** per le cessioni dei crediti **non rappresentano, né sostituiscono, gli atti contrattuali di cessione del credito intervenuti tra le parti**. La presenza del credito sulla Piattaforma non implica il riconoscimento della sua esistenza e dell'effettiva spettanza della detrazione

Crediti d'imposta oggetto di sequestro/ dissequestro

La circolare conferma

L'eventuale **dissequestro** da parte dell'Autorità giudiziaria di crediti acquistati **non** costituisce di per sé circostanza **idonea a legittimare il loro utilizzo in compensazione**

Crediti d'imposta ceduti ad assicurazioni

La circolare chiarisce

La **detrazione Irpef del 90% del premio per polizze che coprono il rischio di evento calamitoso** spetta anche con riferimento a:

- ✓ polizze già stipulate in anni precedenti in relazione alle unità immobiliari oggetto degli interventi ammessi al Superbonus;
- ✓ polizze oggetto di rinnovo;
- ✓ polizze stipulate per esigenze amministrative in data successiva a quella di perfezionamento della cessione del credito da superbonus;
- ✓ polizze stipulate con un'impresa di assicurazione diversa rispetto a quella cessionaria ¹⁴ del credito d'imposta corrispondente all'originaria detrazione

Soggetti senza redditi imponibili

La circolare chiarisce

- # Sono **esclusi** dal Superbonus gli **organismi di investimento collettivo del risparmio** (mobiliari e immobiliari), poiché non soggetti alle imposte sui redditi e all'Irap
- # I **fondi pensione accedono** ai **bonus edilizi** a loro applicabili (es. bonus facciate), ma **solo** mediante l'esercizio di **sconto** in fattura o **cessione** credito

Utilizzo del credito d'imposta in compensazione

La circolare chiarisce

Dal **26 febbraio 2022** con i crediti d'imposta derivanti dai bonus edilizi è possibile **compensare** anche **l'imposta sulle transazioni finanziarie**

La circolare conferma

Escluso lo **sconto** in fattura per la quota di **IVA indetraibile** derivante dal meccanismo del “**pro-rata**”, dato che la percentuale definitiva viene determinata solo in sede di dichiarazione IVA, a chiusura dell’annualità di riferimento. **Tale quota** potrà essere utilizzata **solo in dichiarazione dei redditi come detrazione o ceduta**, a condizione che ne sia oggettivamente definito l’ammontare

La circolare chiarisce

- # Sono valide le asseverazioni tecniche relative alle spese sostenute ed oggetto in precedenza di sconto in fattura, a cui si riferisce l’importo dell’IVA indetraibile rimasta a carico dell’ente
- # Il visto di conformità deve riferirsi, oltre che al riscontro della correttezza dei dati contenuti nella fattura, anche:
 - 1) al **calcolo**, in base alla percentuale di “pro rata”, dell’ammontare **dell'IVA indetraibile** da considerare ai fini del Superbonus;
 - 2) alla **verifica** della **presentazione** della **dichiarazione IVA**, da cui risulti la percentuale

Pagamento con bonifico

La circolare conferma

Sconto in fattura: occorre il bonifico bancario o postale solo in caso di sconto parziale per saldare la parte di corrispettivo non oggetto di sconto

La circolare chiarisce

Cessione del credito d'imposta: se il contribuente cede il credito al fornitore **non va effettuato alcun pagamento.** Tra il corrispettivo dovuto dal contribuente ed il credito "ceduto" al fornitore in luogo del corrispettivo si verifica una "compensazione finanziaria"

Adempimenti procedurali



La circolare conferma

Per l'applicazione del Superbonus:

1. gli **schemi contrattuali** utilizzati nei rapporti tra committente e GC rilevano solo ai fini della fatturazione delle prestazioni (se il GC agisce in base ad un mandato senza rappresentanza, riceve la fattura dal professionista e ribalta il costo sostenuto al committente con applicazione dell'IVA, se il GC agisce in base ad un mandato con rappresentanza, paga le spese fatturate al committente ribaltando allo stesso i costi sostenuti senza IVA)
2. l'eventuale **corrispettivo** corrisposto al GC per l'attività di "mero" coordinamento svolta e per lo sconto in fattura applicato, **non rientra** tra le spese ammesse al **Superbonus**
3. il GC può operare lo **sconto in fattura**, **anche** in relazione a **singoli SAL**, a prescindere dallo schema contrattuale adottato

La fattura emessa dal GC per il riaddebito dei costi al committente deve contenere la descrizione puntuale del servizio e del soggetto che lo ha reso

Visto di conformità

La circolare conferma

I soggetti abilitati al rilascio del visto di conformità possono apporre autonomamente il visto di conformità per l'opzione per la cessione o per lo sconto da loro esercitata in qualità di beneficiari della detrazione

APE

La circolare chiarisce

Gli APE possono essere redatti da un qualsiasi tecnico abilitato alla progettazione di edifici e impianti ed iscritto allo specifico Ordine o Collegio professionale

Asseverazione interventi antisismici

La circolare chiarisce

La mancanza dell'attestazione della congruità delle spese, nell'ambito della asseverazione presentata contestualmente alla richiesta del titolo edilizio o entro l'inizio dei lavori, non pregiudica l'accesso al Superbonus, essendo sufficiente che tale attestazione sia effettuata al termine dei lavori. Chiarimento valido per le asseverazioni presentate dal 7 agosto 2020.

Sconto in fattura

La circolare conferma

Le spese sostenute per il rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni e del visto di conformità sono detraibili pertanto i professionisti sono dei “fornitori” del committente e possono applicare lo sconto in fattura

La circolare chiarisce

- # l'intero importo del credito ottenuto con lo sconto è un provento percepito nell'esercizio dell'attività professionale assoggettato a tassazione
- # per interventi che danno diritto ad agevolazioni diverse dal Superbonus, se il professionista richieda un compenso aggiuntivo, tale compenso rientra tra quelli connessi alla prestazione professionale, e assoggettato a tassazione
- # ai fini IVA, anche tale corrispettivo concorrerà a formare la base imponibile e, come tale, assoggettato ad aliquota ordinaria;
- # la ritenuta del 20% a titolo d'acconto dell'Irpef, operata per prestazioni di lavoro autonomo, ancorché non esercitate abitualmente, non trova applicazione nell'ipotesi di corrispettivi oggetto di sconto in fattura in quanto, in tale ipotesi, non viene eseguito alcun pagamento

Soggetti che possono fruire del Superbonus



Sono ammesse

- # le **persone fisiche non esercenti** attività di **impresa, arti e professioni**, che possiedono l'immobile su cui vengono effettuati gli interventi come:
 - **proprietari, nudi proprietari o di titolari di altro diritto reale** di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie)
 - **detentori**, in base ad un titolo valido (locazione o comodato) registrato prima dell'avvio dei lavori o del sostenimento delle spese (se precedente)

La circolare chiarisce

Sono ammessi

- # il **parroco** per interventi sulla **casa canonica** di proprietà della Parrocchia detenuta sulla base del codice di Diritto Canonico
- # il **conduttore/comodatario** persona fisica **non** esercente attività di **impresa** per interventi su immobile residenziale di **proprietà** di un soggetto escluso, es. ad una **società**, a **condizione che l'edificio sia agevolabile** (condominio civilistico o unifamiliare o unità funzionalmente indipendente in edificio in multiproprietà)

Persone fisiche/Utilizzatori/Soci di società proprietaria

La circolare conferma

Sono ammesse

- # persone fisiche **titolari, conduttori e affittuari, soci e amministratori, lavoratori dipendenti** di **società semplici agricole**, per interventi su **abitazioni rurali** (NO immobili rurali strumentali)

La circolare chiarisce

Sono ammesse

- # persone fisiche **soci di società semplici di gestione immobiliare** per interventi sulle **abitazioni di proprietà della società**, detenute sulla base di un titolo idoneo

Persone fisiche/Utilizzatori/Soci di società proprietaria

La circolare chiarisce

Sono esclusi

- # persona fisica **socio** di una **società che svolge attività commerciale** (es Srl) per interventi effettuati su **immobili residenziali** di proprietà **della società, anche se detenuti** in base a **titolo idoneo**, in quanto bene patrimoniale della società;
- # persona fisica **socio** di una **società commerciale di gestione immobiliare**, per interventi realizzati su un **immobile residenziale della società, anche se detenuto** in base a **titolo idoneo**, rientrando tale immobile tra i beni patrimoniali della società, o oggetto dell'attività

La circolare conferma

- # **E' escluso:** persona fisica **proprietaria** di **abitazione affittata** ad una **società** che la **utilizza per la propria attività**
- # **E' ammessa:** **persona fisica** esercente attività d'**impresa** per interventi su **abitazione** rientrante nella **sfera privatistica**

La circolare conferma

La necessità dei requisiti

- # **soggettivo**, istituti autonomi case popolari (IACP), **comunque denominati**, o enti che svolgono le medesime funzioni, costituiti nella forma di **società** che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di **“in house providing”**
- # **oggettivo**, interventi realizzati su **immobili adibiti ad edilizia residenziale pubblica di proprietà degli IACP** o enti assimilati, **o gestiti per conto dei Comuni**

La circolare chiarisce

- # **IACP in condominio:**
 - **110%** sia per **interventi trainanti** (per quote millesimali), che per **interventi trainati**
 - **110%** per interventi **trainati da ecobonus** su singole unità, **senza vincoli numerici** (anche oltre le 2 unità immobiliari)

La circolare chiarisce

Sono ammessi

- # le **società** a partecipazione pubblica ***in house providing*** per interventi su **immobili gestiti per conto dei Comuni** anche se le **spese sostenute vengono ri-addebitate al Comune**
- # le **società** a partecipazione pubblica ***in house providing*** per interventi effettuati «internamente» o «in amministrazione diretta» se i costi delle prestazioni svolte con personale interno o «in amministrazione diretta» (senza ricorso al mercato) siano documentati e rilevati almeno nella contabilità interna
- # gli interventi su **immobili**, adibiti ad **edilizia residenziale pubblica**, di **proprietà di un consorzio di Comuni**

Sono escluse

- # le spese per interventi su **immobili**, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, **gestiti per conto di soggetti diversi dai Comuni** (es. Province o altri enti locali)
- # le spese per interventi su **alloggi** di servizio del **demanio militare assegnati dallo Stato**

Cooperative di abitazione a proprietà indivisa

La circolare conferma

La necessità dei requisiti

- # **soggettivo**, il bonus spetta alle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, indipendentemente dal fatto che l'edificio sia o meno in condominio;
- # **oggettivo**, gli interventi vanno realizzati su immobili di proprietà delle cooperative assegnati in godimento ai propri soci

La circolare chiarisce

Sono ammessi alternativamente

- # la **società cooperativa**, sia per interventi **trainanti** che **trainati** (per questi senza limiti numerici)
- # i **soci** della cooperativa come detentori delle abitazioni, sia per interventi **trainanti** che **trainati** (per questi ultimi solo su massimo 2 unità in caso di lavori energetici), **previo consenso scritto** della cooperativa, dal momento di accettazione della domanda di assegnazione da parte del CdA anche se il verbale di assegnazione non registrato

Cooperative di abitazione a proprietà indivisa

La circolare chiarisce

Cooperativa proprietaria dell'intero edificio con alcune unità assegnate ai soci e altre a soggetti terzi:

- # **110%** per i lavori sulle **parti comuni**, se la **superficie** complessiva delle **unità immobiliari assegnate** in godimento ai soci è **superiore al 50%**
- # **NO 110%** per i lavori **trainati** eseguiti all'interno delle **unità a disposizione di soggetti terzi** non soci

Cooperativa «mista» proprietaria di una parte delle unità in edificio condominiale:

- # **110%** come «condòmino» per gli interventi realizzati sulle **parti comuni**, a **condizione** che le **unità immobiliari** possedute siano **concesse in godimento ai soci**
- # **110%** interventi **trainati** sulle medesime **unità possedute**

La circolare conferma

Sono ammessi

- # tutti gli **immobili**, anche non in **condominio e indipendentemente** dalla **categoria catastale e** dalla **destinazione** (ferma l'esclusione per le A/1, A/8 e A/9 non aperte al pubblico), **né opera la limitazione** in merito alla possibilità di fruire del **110%** per **interventi trainati da ecobonus su un massimo 2 unità immobiliari**
- # gli **immobili** di proprietà **del Comune**, **concessi ad un'Organizzazione di Volontariato in virtù di una convezione** per essere utilizzati nell'attività della stessa

Anche le «cooperative sociali», cd. «Onlus di diritto», possono fruire del 110%, a condizione che non rientrino nelle ipotesi di esenzione da IRES (ipotesi che si verifica se: *ammontare delle retribuzioni corrisposte ai soci \geq 50% di tutti gli altri costi*)

La circolare conferma

Calcolo tetto spesa agevolata

- # si applicano le **regole** previste dalla norma, **a seconda del tipo di intervento e di immobile oggetto dei lavori** (es. se fabbricato composto da più unità catastali, operano le regole di calcolo dell'edificio in condominio anche se interamente posseduto da Onlus/Odv/Aps)
- # in caso di **immobile ad accatastamento unico** in B/1 (collegi, convitti, ospizi, caserme, ...), B/2 (case di cura, ospedali, poliambulatori) e D/4 (Case di cura ed ospedali, con fine di lucro) posseduto a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato gratuito, la spesa massima è pari a: *(sup. complessiva immobile/sup. media abitazioni OMI x limite spesa previsto per singole unità)*, a condizione che la Onlus/OdV/Aps si occupi di servizi socio-sanitari e che i membri del CdA non percepiscano alcun compenso o indennità

La circolare chiarisce

Per il **calcolo** dei limiti di spesa previsto per gli **immobili ad accatastamento unico**:

- # gli **edifici** devono essere **posseduti** in data certa **anteriore al 1° giugno 2021**
- # i **membri** del consiglio del **CdA non** devono aver **percepito compensi sin dal 1° giugno 2021 e per tutta la durata di fruizione del 110%**
- # l'accatastamento in **B/1, B/2 e D/4** deve sussistere **prima dell'inizio dei lavori**

Amministrazioni dello Stato – Enti pubblici

La circolare conferma

L'Ente pubblico territoriale, anche se proprietario di un immobile agevolato, è escluso dai bonus (sia 110% che altri bonus in edilizia), perché esente dal pagamento dell'IRES. NO anche alla cessione del credito/sconto in fattura

La circolare chiarisce

Edificio parzialmente di proprietà dell'Ente pubblico: i conduttori possono fruire del 110% per interventi trainanti e trainati

Edificio interamente di proprietà dell'Ente pubblico: i conduttori non accedono al 110%

Edifici interessati



Destinazione residenziale

La circolare conferma

Sono ammessi

- # le abitazioni e gli **immobili a prevalente destinazione residenziale** (superficie residenziale > 50% superficie complessiva)
- # in caso di **edifici non a prevalente destinazione residenziale**, sono **agevolati solo i titolari delle unità abitative**
- # in caso di **mutamento di destinazione d'uso**, vale la **destinazione finale dell'immobile** (la destinazione iniziale può essere anche non agevolata, es. A/1, A/8, A/9)

La circolare chiarisce

Non comporta decadenza il mutamento di destinazione d'uso dell'immobile, da residenziale a non agevolato (es. strumentale), durante il periodo di fruizione del 110%

Calcolo superficie residenziale

- # si tiene conto della «**superficie catastale**» delle unità immobiliari (Allegato C del DPR 138/1998-*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*)
- # **non** si considera la **superficie catastale delle pertinenze**
- # in caso di interventi che comportano il **cambio di destinazione d'uso** di alcune unità nell'edificio, **vale la destinazione finale**

A/9 aperte al pubblico

La circolare conferma

Sono **escluse**

- # le unità abitative di lusso: accatastate in **A/1** (*Abitazioni di tipo signorile*), **A/8** (*abitazioni in ville*), **A/9** (*Castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici*)

Sono ammesse

- # solo le unità accatastate in **A/9** (Castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici) **aperte al pubblico**

La circolare chiarisce

- # **concetto di «apertura al pubblico»** - Ministero della Cultura nota 21 giugno 2021: le dimore storiche devono rispettare la condizione minima dell'apertura al pubblico per **almeno 12 giorni l'anno** (non necessariamente 1 volta al mese) e **senza selezione del pubblico**
- # la sussistenza dei **requisiti** è comprovata dalla **convenzione con il Ministero**, se stipulata, **oppure dall'atto di impegno** trasmesso alla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio territorialmente competente, con il quale si **assume**, tra l'altro, **l'obbligo di aprire al pubblico per almeno 5 anni** (in correlazione con la durata del bonus)

La circolare conferma

Se gli interventi «**trainanti**» sono **vietati** da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali o da vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, gli edifici vincolati possono fruire del **Superbonus anche solo** per le spese relative agli **interventi «trainati» di efficientamento energetico**, a **condizione** che ci sia il **miglioramento di 2 classi energetiche** (da **verificare** con riferimento a **ciascuna unità immobiliare**)

La circolare chiarisce

gli **interventi «trainati»** sono **solo quelli da ecobonus «ordinario»** (di cui all'art. 14 del DL 63/2013), quindi il 110% è **escluso** per:

- installazione di **impianti solari fotovoltaici** e sistemi di accumulo integrati
- installazione di **infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici**

in caso di **esecuzione dei soli interventi «trainati»**, la **scadenza del Superbonus** è quella **prevista** per gli **interventi** eseguiti dalle persone fisiche sulle **single unità immobiliari all'interno dello stesso condominio** (quindi stesso termine dei condomini)

La circolare conferma

Sono ammesse

- # **F/2** – «**unità collabenti**» se, a fine lavori, rientrano in una delle categorie catastali ammesse al beneficio. **Se** poste all'interno di edificio **in condominio**, **rilevano** anche per il **calcolo dei limiti di spesa**
- # **F/4** – «**unità in corso di definizione**» se, a fine lavori, rientrano in una delle categorie catastali ammesse al beneficio. **Se** poste all'interno di edificio **in condominio**, **rilevano** anche per il **calcolo dei limiti di spesa**

La circolare chiarisce

Sono ammesse

- # **F/3** – «**unità in corso di costruzione**» solo se in **precedenza accatastate** in altra categoria e **provviste** dei **requisiti** richiesti (impianto di riscaldamento preesistente) e poi riclassificate in F/3 per lavori non terminati. **Se** poste all'interno di edificio **in condominio**, **rilevano** anche per il **calcolo dei limiti di spesa**
- # **F/3** - «**unità in corso di costruzione**» in **precedenza non accatastate** solo se poste **all'interno** di edificio **in condominio** e solo per **lavori su parti comuni**. In questo caso **non rilevano per il calcolo dei limiti di spesa**

Edifici sprovvisti di copertura

La circolare conferma

- # **dal 1° gennaio 2021** il *Superbonus* si applica anche per **interventi** (compresa demolizione e ricostruzione o ricostruzione su sedime esistente) su **edifici privi di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, se:**
- siano realizzati **anche** interventi di **isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate** che interessano l'involucro dell'edificio **con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda** dell'edificio
 - al **termine degli interventi**, l'edificio raggiunga una **classe energetica in fascia A**
- # anche se non è richiesto l'APE iniziale, è **necessaria la dimostrazione della preesistenza di un impianto di riscaldamento**

La circolare chiarisce

Ammessi anche i «ruderì», sia se accatastati nel Catasto Terreni (con specifica indicazione di «diruti»), sia se iscritti nel Catasto Fabbricati, a condizione che l'intervento non si qualifichi come «nuova costruzione», ma come «ristrutturazione edilizia»

Condominio da 2 a 4 unità

La circolare conferma

Dal 1° gennaio 2021 sono agevolati anche gli interventi realizzati sulle parti comuni di edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari di un unico proprietario, persona fisica, o in comproprietà tra più persone fisiche

- # si applicano le **regole del condominio**
- # va verificata la **prevalenza della destinazione residenziale**
- # interventi **trainati da Ecobonus** solo su **massimo 2 unità abitative**

Pertinenze



Immobili ad uso promiscuo

La circolare conferma

Interventi su unità residenziali adibite anche all'esercizio dell'arte o della professione o di attività commerciale: la detrazione è ridotta al 50%

La circolare chiarisce

Nessuna riduzione per l'abitazione indicata come sede amministrativa dell'imprenditore che svolge un'attività tipicamente "in cantiere"

Condominio supercondominio condominio minimo

La circolare conferma

Condominio composto da più edifici: se l'intervento riguarda 1 edificio, il *Superbonus* compete ai condòmini che si trovano nell'edificio oggetto di intervento. Il miglioramento delle due classi energetiche, da attestare con APE convenzionali ante e post intervento, si calcola sul singolo edificio

Indipendenza funzionale» e «accesso autonomo» dall'esterno

La circolare conferma

Unità abitativa indipendente funzionalmente dotata di accesso autonomo, in un edificio plurifamiliare: ok al Superbonus indipendentemente dal fatto di far parte, o meno, di un condominio

Unità abitativa indipendente funzionalmente dotata di accesso autonomo, in un edificio con più unità di un unico proprietario: ok al Superbonus indipendentemente dal fatto che disponga di parti comuni con le altre unità

Agevolata anche se si trova in un edificio escluso dall'agevolazione (es.⁴² edificio composto da più di 4 unità immobiliari possedute da un unico proprietario)

Tipologie di intervento



Demolizione e ricostruzione

La circolare conferma

- # Se l'intervento è stato urbanisticamente qualificato come «nuova costruzione» (in base alla normativa previgente il 17.07.2020) ma è riconducibile alla nuova definizione di «ristrutturazione edilizia», di cui all'art.3, co.1, lett.d, DPR 380/2001, è possibile chiedere al Comune la modifica del titolo abilitativo
- # Se la ricostruzione (previa demolizione) presenta un aumento di volumetria:
 - il Sismabonus 110% copre tutto l'intervento anche sulla parte ampliata
 - l'Ecobonus 110% è riconosciuto solo per le spese relative alla porzione preesistente dell'edificio, mentre non sono agevolati i lavori sulla parte ampliata

Interventi «trainanti» e interventi «trainati»

La circolare chiarisce

- # Sono ammesse al Superbonus le spese per interventi «trainati» laddove siano sostenute da un soggetto diverso da quello che ha sostenuto le spese per interventi «trainanti»
- # Possono fruire del Superbonus per interventi «trainati» realizzati sulla singola u.i. anche i condòmini ai quali, in base alla delibera assembleare, non sono state imputate le spese per interventi «trainanti» realizzati su parti comuni dell'edificio condominiale

Interventi «trainanti»: riqualificazione energetica

La circolare chiarisce

L'isolamento termico del tetto a chiusura di un locale sottotetto non riscaldato:

- seppur spesa ammessa al Superbonus dal 2021, non rileva ai fini del calcolo del 25% di superficie disperdente lorda dell'edificio
- non costituisce di per sé un intervento «trainante», quindi, per accedere al 110% occorre eseguire altri lavori «trainanti»

Interventi «trainanti»: messa in sicurezza statica

La circolare conferma

- # In vigore del Superbonus, non è possibile scegliere di applicare le aliquote ordinarie del Sismabonus (70%-75%-80%-85%), ma va utilizzato il 110%. Le aliquote ordinarie si applicano alle ipotesi escluse dal 110%
- # Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2021, ok al 110% anche se il titolo abilitativo è stato rilasciato dal 1° gennaio 2017 indipendentemente dall'inizio della procedura autorizzatoria
- # Ok al Sismabonus 110% per gli interventi di "riparazione o locali" (p.8.4 delle NTC), che interessano elementi strutturali e che, comunque non riducono le condizioni di sicurezza preesistenti
- # Ok agli interventi antisismici su un'area più estesa del perimetro della costruzione limitrofa che incida sulle fondamenta dell'edificio. L'estensione va giustificata dal professionista
- # Il professionista attesta se l'intervento è relativo a una singola unità immobiliare, a un condominio, o se ha carattere sovra condominiale
- # L'asseverazione va prodotta anche nel caso di interventi che non determinano alcuna riduzione del rischio sismico

La circolare chiarisce

- # Per quel che riguarda gli interventi nei centri storici, ai fini del bonus, gli stessi non devono riguardare necessariamente un «intero aggregato edilizio» quanto piuttosto possono interessare una «singola unità strutturale», senza che sia necessario in tal caso procedere alla verifica sismica complessiva dell'intero aggregato

Interventi «trainati»: barriere architettoniche

La circolare conferma

- # Possono essere eseguiti sia sulle parti comuni, sia sulle singole unità immobiliari. In tal caso il limite di spesa di 96.000 euro è autonomo per ciascuno di essi (96.000 euro parti comuni+96.000 euro u.i.)
- # L'intervento «trainato» effettuato sulla singola unità gode di un limite unico e va riferito sia all'abitazione, sia alle pertinenze, anche se accatastate separatamente
- # Se l'intervento è «trainato» da lavori di efficientamento energetico, i limiti di spesa si sommano
- # Se l'intervento è «trainato» da interventi antisismici, il limite di spesa è unico

Interventi «trainati»: sostituzione di finestre ed infissi

La circolare conferma

- # In caso di demolizione e ricostruzione, ok al Superbonus anche se vengono modificati il numero, la posizione, la dimensione, l'orientamento delle finestre: conta solo la situazione finale (l'asseverazione deve contenere le informazioni relative alla situazione post intervento)
- # In assenza di demolizione e ricostruzione, è agevolabile con il Superbonus solo la sostituzione degli infissi e non la nuova installazione degli stessi. Ok allo spostamento e alla variazione delle dimensioni degli infissi purché la superficie complessiva coperta dagli infissi sia \leq alla preesistente (le spese per ulteriori infissi possono fruire del bonus edilizia-art.16bis DPR 917/1986)

Interventi «trainati»: impianti fotovoltaici

La circolare conferma

- # Ok al Superbonus per l'installazione dell'impianto su un'area pertinenziale o su un immobile diverso da quello oggetto degli interventi agevolati, a condizione che l'edificio interessato dai lavori fruisca dell'energia prodotta dall'impianto
- # Ok al Superbonus anche se l'installazione è effettuata su edifici di nuova costruzione

La circolare chiarisce

- # In caso di nuova costruzione, l'installazione dell'impianto deve avvenire congiuntamente all'intervento «trainante» energetico o antisismico, che però non fruisce dell'agevolazione. Vanno rispettate tutte le condizioni richieste dalla disciplina (esecuzione congiunta con intervento «trainante» e doppio passaggio di classe energetica)
- # L'impianto può essere a servizio del condominio o delle singole u.i., nel primo caso il limite di potenza agevolato (20 Kw) è riferito all'edificio, nel secondo alle u.i.

Interventi «trainati»: colonnine di ricarica

La circolare conferma

- # Dal 1° gennaio 2021, i limiti di spesa sono differenziati a seconda della tipologia di immobile:
 - 2.000 euro per le unifamiliari o unità in plurifamiliari
 - 1.500 euro per condomini/unità in plurifamiliari con installazione fino a 8 colonnine
 - 1.200 per condomini/unità in plurifamiliari con installazione di oltre 8 colonnine
- # Per gli interventi avviati tra il 1° luglio e il 31 dicembre 2020, restano validi i limiti precedenti di 3.000 euro annui, riferiti a ciascun intervento di acquisto e posa della colonnina e ripartito fra tutti gli aventi diritto in base al costo sostenuto
- # Il superbonus si applica ad una sola colonnina per unità immobiliare (conteggiata congiuntamente alla propria pertinenza)
- # L'intervento «trainato» di installazione delle colonnine in ambito condominiale è ammesso al Superbonus:
 - sia nell'ipotesi in cui le infrastrutture siano a servizio dell'intero condominio (collegata ad utenza condominiale)
 - sia nell'ipotesi in cui le infrastrutture siano a servizio del singolo condomino (collegata ad utenza privata)

Spese ammesse alla detrazione



Cumulabilità superbonus e contributi per la ricostruzione post sisma

La circolare conferma

Il **110% si applica sino al 2025 senza alcuna riduzione di aliquota** agli interventi eseguiti su edifici siti nei territori interessati da eventi sismici verificatisi a partire dal 1° gennaio 2009, che siano stati danneggiati da tali eventi.

Il beneficio viene riconosciuto:

- # per l'**importo eccedente** il contributo ricevuto per la ricostruzione
- # In via **alternativa**, con un aumento del 50% dei limiti delle spese agevolabili con il 110% se il beneficiario rinuncia espressamente al contributo di ricostruzione con una dichiarazione mediante atto di notorietà. Occorre la scheda AEDES che accerta la consequenzialità del danno subito dall'edificio rispetto all'evento (con esito B,C,E, di inagibilità dell'immobile).

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

Direzione Politiche Fiscali ANCE