

SUPERBONUS 110% – NOVITA' LEGISLATIVE E INTERPRETATIVE DEGLI ULTIMI MESI

Prof. Adriano Cecconi

prof.adriano.cecconi@gmail.com

cell. 3490828932



CILA SUPERBONUS

Interventi strutturali e modifica dei prospetti

In sede di conversione viene precisato che gli **interventi trainati e trainanti che beneficiano del superbonus previsto dall'art. 119 L. 77/2020** debbono qualificarsi di **manutenzione straordinaria** e sono realizzabili con CILA (di cui si attende la resa della modulistica unificata nazionale) anche qualora riguardino:

- **parti strutturali degli edifici;**
- **i prospetti** (nei limiti in cui la modifica di tali elementi rientrano tra gli interventi incentivati).

Ne consegue che tutti gli interventi, indipendentemente dalla loro concreta connotazione ovvero di manutenzione ordinaria/straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia conservativa (art. 3 co 1 lett. d ed art. 10 co 1 lett. c D.P.R. 380/01), vengono, di fatto, riqualificati sempre come di manutenzione straordinaria.



110% SUPERBONUS

**LE NOVITA' INTERPRETATIVE E
NORMATIVE DEGLI ULTIMI MESI SUL
SUPERBONUS 110%**

Prof. Adriano Cecconi

SUPERBONUS 110% - MIGLIORAMENTO ANTISISMICO

Edifici composti da più unità immobiliari di proprietà di un unico soggetto (fino a 4 u.i.). Le unità immobiliari in questione hanno ingresso indipendente

Risposta n. 410/2021

Come chiarito in risposta all'interrogazione in Commissione Finanze n. 5-05839 del 29 aprile 2021, in assenza di specifiche indicazioni nella norma, ai fini del computo delle unità immobiliari, le pertinenze non devono essere considerate autonomamente, anche se distintamente accatastate, tenuto conto della ratio della modifica operata con la legge di bilancio 2021. Con riguardo, invece, alla determinazione dei limiti di spesa ammessi al Superbonus - al pari degli interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio in condominio - occorre tener conto del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, incluse le pertinenze.

Anche in relazione agli edifici posseduti da un unico proprietario, inoltre, va verificato che l'edificio oggetto degli interventi sia residenziale nella sua interezza.

Pertanto, è possibile fruire del Superbonus, in presenza di ogni altro requisito, solo qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento. Resta esclusa, la possibilità di beneficiare del Superbonus per le spese relative ad interventi "trainati" realizzati sulle singole unità non residenziali.

Nel caso di specie, pertanto, nel rispetto di ogni condizione richiesta dalla normativa nei termini sopra precisati, ferma restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto (aspetti non oggetto della presente istanza di interpello) e nel presupposto che le unità immobiliari su cui effettuare gli interventi siano parte del medesimo corpo di fabbrica, si ritiene che l'Istante unico proprietario dell'edificio possa accedere al Superbonus per le prospettate opere di intervento sismico, con limite massimo pari a 96.000,00 euro **moltiplicato per le 6 unità immobiliari componenti il fabbricato oggetto del quesito.**

SUPERBONUS 110% E UNITÀ F/3 IN CONDOMINIO

Risposta n. 174/2021

Ne consegue che la fruizione del Superbonus, è preclusa per interventi eseguiti su unità immobiliari F/3 in quanto trattasi di unità in via di costruzione e non di unità immobiliari "esistenti".

La presenza delle cinque unità immobiliari accatastate nella categoria F/3 non preclude, tuttavia, la possibilità al condominio Istante di accedere al Superbonus considerato che le restanti unità immobiliari sono diversamente accatastate ed hanno natura residenziale

si ritiene che le cinque unità immobiliari del condominio (due al piano 4°, uno al piano 3° e due al piano 1°) accatastate in categoria F/3 "Fabbricati in corso di costruzione", non possano tuttavia concorrere alla formazione della spesa massima ammissibile al fine di fruire Pagina 8 di 9 delle agevolazioni previste per gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano lo stesso involucro (intervento trainante) poiché occorre tener conto del numero di unità immobiliari esistenti all'inizio dei lavori

LA FONDAZIONE ISCRITTA AL REGISTRO ONLUS

Risposta n. 448/2021 AdE

- nessun limite sul numero di unità immobiliari
- Per le ONLUS, le OdV e le APS il beneficio spetta indipendentemente dalla circostanza che l'edificio sia o meno costituito in condominio. Pertanto, il Superbonus spetta anche con riferimento ad interventi realizzati su edifici composti anche da più unità immobiliari di proprietà dei sopra richiamati soggetti.
- il tetto massimo di spesa di calcola con le consuete modalità
- La Fondazione istante, nel presupposto che siano rispettate tutte le condizioni previste per accedere al Superbonus (non oggetto di interpello), in quanto ONLUS, potrà tuttavia fruire del Superbonus entro il termine del 30 giugno 2022, come previsto per i soggetti che rientrano nella lettera d-bis) del citato comma 9, dell'articolo 119 del decreto Rilancio ed esercitare le opzioni previste dal comma 2, del medesimo articolo 121 del decreto Rilancio. Non spetta fino al 30 giugno 2023 in quanto non ha come finalità statutarie l' «in house providing».

CAMBIO DIMENSIONI E ORIENTAMENTO SERRAMENTI CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Risposta n. 423/2021

Con specifico riferimento all'intervento di sostituzione degli infissi, considerato che i lavori di demolizione e ricostruzione possono comportare il cambiamento delle dimensioni, della posizione e dell'orientamento degli stessi, in forza di quanto previsto dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e tenuto conto che in questi casi il principio di risparmio energetico tra la situazione ante e post intervento è garantita dal rispetto dei requisiti minimi previsti dal decreto 26 giugno 2015 (c.d. Decreto Requisiti Minimi), il quale assimila gli edifici sottoposti a demolizione e ricostruzione a nuove costruzioni (cfr. punto 1.3 dell'Allegato 1), si ritiene che possa essere valorizzata la sola situazione finale e che, quindi, nella scheda descrittiva predisposta secondo il modello allegato al decreto del Ministro dello sviluppo economico 6 agosto 2020 (cd. "decreto Asseverazioni") debbano essere indicate le informazioni relative alla situazione post intervento.

INTERVENTI ANTISISMICI
REALIZZATI SU UN
EDIFICIO DI UN UNICO
PROPRIETARIO
COMPOSTO DA UNITÀ
ABITATIVE
FUNZIONALMENTE
INDIPENDENTI E CON
ACCESSO AUTONOMO

Risposta n. 397/2021

In ordine agli immobili oggetto degli interventi ammessi al Superbonus, il comma 4 **[SISMABONUS]** dell'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020, non richiama, a differenza dei commi 1 e 2, "gli edifici unifamiliari o le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno". Pertanto, come chiarito dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici nel parere reso con nota del 2 febbraio 2021 R.U. 031615, dovendo l'intervento di riduzione del rischio sismico analizzare necessariamente l'intera struttura, non è necessario, ai fini del "Super sismabonus" verificare se le unità immobiliari abbiano le caratteristiche indicate in tali commi.



NOVITÀ INTERPRETATIVE SUL SUPERBONUS 110%

Prof. Adriano Cecconi
prof.adriano.cecconi@gmail.com



NUOVO COMMA 13-TER ART. 119 DECRETO RILANCIO (1)

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.

NUOVO COMMA 13-TER ART. 119 DECRETO RILANCIO (2)

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:

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

L'APPARENTE SEMPLIFICAZIONE DELLA «SUPER CILA»

Il comma 13-bis specifica in modo univoco che la presentazione della CILA che riguarda gli interventi disciplinati dall'art. 119 del DL 34/2020 non richiede (non deve contenere) l'attestazione dello stato legittimo dell'immobile interessato dai lavori (disciplinato dall'art. IO-bis della L.R. n. 15 del 2013, in attuazione dell'art. 9-bis del DPR n. 380 del 2001).

In luogo della dichiarazione circa la legittimità dello stato di fatto dell'immobile, è richiesta una delle seguenti attestazioni:

- gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- gli estremi del titolo in sanatoria che ne ha consentito la legittimazione dell'immobile (in esecuzione di un condono edilizio ovvero della legge regionale);
- che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967.

Fonte: <https://www.ediltecnico.it/92024/nuovo-modulo-cila-semplificata-superbonus-pdf-e-regole/>

IL RISCHIO “AUTODENUNCIA”

L'attività assoggettata a CILA non solo è libera, come nei casi di SCIA, ma, a differenza di quest'ultima, non è sottoposta ad un controllo sistematico, da espletare sulla base di procedimenti formali e di tempistiche perentorie, ma deve essere 'soltanto' conosciuta dall'amministrazione, affinché essa possa verificare che, effettivamente, le opere progettate importino un impatto modesto sul territorio. Il problema è che la presentazione della CILA comporta la descrizione dello stato di fatto dell'immobile su cui si interviene. Per evitare conseguenze, prima della presentazione della comunicazione, sarà necessario sanare eventuali abusi che non possono certo risultare dalla documentazione progettuale presentata. **La CILA è del tutto inidonea a legittimare un'opera che è sine titulo: la sua natura totalmente abusiva continua a poter essere rilevata, in ogni momento e senza limiti di tempo, dall'amministrazione competente.**

Fonte: <https://www.diritto.it/cila-e-superbonus-aspetti-critici/>

SUPERBONUS 110% - OPZIONE SCONTO IN FATTURA - VENDITA INFRAQUINQUENNALE IMMOBILE

Calcolo della plusvalenza - Rilevanza - Fattispecie

In ordine alle modalità di calcolo della plusvalenza ex articolo 68 citato, la Corte di Cassazione, richiamando precedenti pronunce, ha affermato, con la sentenza n. 16538 del 22 giugno 2018, "premesso che il prezzo di acquisto od il costo di costruzione deve essere incrementato dei soli costi inerenti al bene, (...) sono a tal fine rilevanti le spese incrementative. Per spese incrementative, in giurisprudenza, s'intendono "quelle spese che determinano un aumento della consistenza economica del bene o che incidono sul suo valore, nel momento in cui si verifica il presupposto impositivo". Non possono, quindi, essere incluse tra le spese incrementative quelle che non apportano maggior consistenza o maggior valore all'immobile, perché attengono solo alla manutenzione e/o alla buona gestione del bene"

SUPERBONUS 110% - OPZIONE SCONTO IN FATTURA - VENDITA INFRAQUINQUENNALE IMMOBILE

Calcolo della plusvalenza - Rilevanza - Fattispecie

Tanto premesso, nel caso di specie si ritiene che le spese per gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico e di efficientamento energetico, deliberati dall'assemblea del condominio, per la parte imputata all'Istante, nonché le spese sostenute per la sostituzione dei serramenti nel proprio appartamento, rientrano tra le spese incrementative, nell'accezione formulata dalla Cassazione nella richiamata sentenza, trattandosi di spese che non attengono alla normale gestione del bene e che ne hanno determinato un aumento di valore, perdurante al momento in cui viene realizzata l'operazione imponibile. Tali spese, pertanto, possono essere considerate, ai fini del calcolo della plusvalenza della cessione infraquinquennale dell'immobile, ai sensi del citato articolo 68 del TUIR, tra i costi inerenti all'immobile medesimo. Risulta irrilevante, ai predetti fini, la circostanza che le spese in questione diano diritto al Superbonus di cui al citato articolo 119 del decreto Rilancio, in presenza dei requisiti richiesti dalla normativa appena richiamata. Risulta, altresì, irrilevante, ai medesimi fini che per le predette spese l'Istante eserciti l'opzione, ai sensi del citato articolo 121 del medesimo decreto Rilancio, per il cd. sconto in fattura, trattandosi di una modalità alternativa alla fruizione diretta della detrazione.

SUPERBONUS 110% - OPZIONE SCONTO IN FATTURA - VENDITA INFRAQUINQUENNALE IMMOBILE

Calcolo della plusvalenza - Rilevanza - Fattispecie

In particolare, il citato comma 496 prevede che «In caso di cessioni a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, all'atto della cessione e su richiesta della parte venditrice resa al notaio, in deroga alla disciplina di cui all'articolo 67, comma 1, lettera b), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, sulle plusvalenze realizzate si applica un'imposta, sostitutiva dell'imposta sul reddito, del 26 per cento.»

INTERVENTI ANTISISMICI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE ED AMPLIAMENTO, NONCHÉ INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO SU EDIFICIO CONDOMINIALE

Risposta n. 175

L'Istante è proprietario di due unità abitative (A/2), due pertinenze (C/6) e di un deposito accatastato (C/2) in un edificio composto anche da un'altra unità abitativa (A/2) e di una pertinenza (C/6), di proprietà di un altro soggetto (Signor X). In sostanza, si tratta di "un edificio composto da tre unità abitative accatastate A/2, con relative pertinenze accatastate C/6 ed un deposito accatastato C/2".

Ne consegue, pertanto, che nel caso in esame, relativo ad interventi da eseguirsi su un edificio composto da 3 unità abitative e 4 unità pertinenziali di proprietà di due soggetti, sussistendo la prevalenza residenziale, si potrà accedere al Superbonus sia per gli interventi antisismici che per gli interventi di efficientamento energetico. Tuttavia per tali ultimi interventi si potrà fruire delle detrazioni per le sole spese relative alla parte esistente.

SUPERBONUS - INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO DEL RISCHIO SISMICO - MANCATA PRESENTAZIONE DELL'ASSEVERAZIONE

Risposta n. 240

Nel caso in esame, l'Istante, contestualmente alla segnalazione della richiesta del permesso a costruire del 10 ottobre 2018, ha ommesso di allegare, allo sportello unico, l'asseverazione di cui all'articolo 3 del citato decreto del 28 febbraio 2017 (ai fini dell'attestazione della classe di rischio sismico), in vigore alla data di presentazione dello stesso permesso a costruire (il cui rilascio è avvenuto in data 13 febbraio 2019).

Né deriva, dunque, che, in assenza dell'attestazione della classe di rischio, l'Istante non può accedere né al sismabonus né al Superbonus ma può, nel rispetto di tutte le altre condizioni previste, non oggetto dell'istanza di interpello, eseguire i lavori fruendo della detrazione di cui al citato articolo 16-bis, comma 1, lettera i) del TUIR nella misura attualmente prevista del 50 per cento delle spese sostenute nel limite massimo di spesa di euro 96.000, da utilizzare in 10 quote annuali di pari importo (cfr. articolo 16, comma 1, del decreto legge n. 63 del 2013).

SUPERBONUS - IMMOBILE USO PROMISCUO - ASSEVERAZIONE

Risposta n. 198

Con riguardo alla possibilità per l'Istante, ingegnere regolarmente iscritto al relativo Albo professionale, di sottoscrivere in proprio la progettazione esecutiva e la direzione dei lavori, le certificazioni e le attestazioni connesse con l'esecuzione dei lavori, fermo restando che trattasi di una questione che esula dalle competenze della Scrivente, per ciò che concerne gli interventi di efficientamento energetico si rinvia ai chiarimenti disponibili sul sito web dell'Enea (<https://www.energiaenergetica.enea.it/detrazioni-fiscali/ecobonus/fagecobonus.html>) nella parte in cui è stato chiarito che "L'asseverazione e l'attestato di prestazione energetica possono essere redatti da un qualsiasi tecnico abilitato alla progettazione di edifici e impianti nell'ambito delle competenze ad esso attribuite dalla legislazione vigente (cfr. DPR 75/2013) e iscritto allo specifico Ordine o Collegio professionale" mentre "Riguardo al principio di estraneità ai lavori, l'obbligo sussiste solo per il tecnico che redige l'A.P.E., in accordo col medesimo DPR 75/2013" (cfr. FAQ n. 2.A").

SUPERBONUS - IMMOBILE USO PROMISCUO - ASSEVERAZIONE

Risposta n. 198

In particolare, il decreto interministeriale 6 agosto 2020, contenente i requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici (cd. ecobonus), non preclude al direttore dei lavori o al progettista la possibilità di firmare gli attestati di prestazione energetica (APE) cd. convenzionali per l'accesso alle detrazioni fiscali del Superbonus, finalizzati soltanto a dimostrare che l'edificio considerato nella sua interezza consegue, dopo gli interventi, il miglioramento di due classi energetiche.

Resta inteso che, per la redazione degli APE di cui all'articolo 6 del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, trovano applicazione i requisiti di indipendenza e imparzialità dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici, di cui all'articolo 3 del d.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.

ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Risposta n. 455/2021

Infine, per quanto riguarda la possibilità di poter optare per lo sconto in fattura ovvero cedere a terzi il credito derivante dagli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche, si osserva che come chiarito nella citata risposta all'interrogazione in Commissione Finanze n. 5-05839 del 29 aprile 2021, "per gli interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, per favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione alle persone portatrici di handicap, in situazione di gravità, di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del testo unico delle imposte sui redditi approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (Tuir), in alternativa alla fruizione diretta del Superbonus, può essere esercitata l'opzione per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dai fornitori (cosiddetto sconto in fattura), o per la cessione del credito corrispondente alla predetta detrazione che, ai sensi dell'articolo 16, comma 1, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, si applica su un ammontare massimo di spesa attualmente pari a 96.000 euro." Ne consegue che l'Istante potrà optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per la **cessione del credito** di importo corrispondente alla detrazione sia per gli interventi di efficientamento energetico, **sia per quelli di abbattimento delle barriere architettoniche**

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO E DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO REALIZZATI SU UN "CONDOMINIO MINIMO" (COMPOSTO DA DUE EDIFICI)

Risposta n. 196

L'Istante (di seguito Junior) fa presente di aver ricevuto in donazione dal padre (di seguito Senior) tre unità immobiliari di categoria catastale A/3, C/2 e C/6 (ricomprese nell'area del mappale 1278), facenti parte di un edificio (di seguito edificio B), che saranno oggetto di un intervento di demolizione e ricostruzione senza aumento di volumetria. Al termine dei lavori, le tre unità immobiliari (A/3, C/2 e C/6) saranno accorpate in un'unica unità abitativa con destinazione d'uso nella categoria catastale A/3. Attraverso il sopra richiamato intervento saranno effettuati anche interventi per la riduzione del rischio sismico, in quanto l'edificio B ricade in zona sismica 3, ed interventi di riqualificazione energetica.



INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO E DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO REALIZZATI SU UN "CONDOMINIO MINIMO" (COMPOSTO DA DUE EDIFICI)

Ciò considerato, l'Istante chiede se, ai fini dell'applicazione delle agevolazioni del c.d. "Superbonus", di cui all' articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), possa definire come "condominio unico" l'edificio A assieme all'edificio B, anche se insistono su due mappali diversi, tenendo conto delle parti in comune sopra richiamate.

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO E DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO REALIZZATI SU UN "CONDOMINIO MINIMO" (COMPOSTO DA DUE EDIFICI)

Risposta n. 196

Nel presupposto che le caratteristiche strutturali dei due edifici (quali: il tetto dell'edificio B sostenuto dal muro portante in comune con l'edificio (A), le fognature e canali di scarico in comune, le fondazioni in comune), consentano la nascita di un "condominio minimo", circostanza non verificabile in sede di interpello, l'Istante potrà accedere al Superbonus per gli interventi realizzati sulle parti comuni. In tal caso il limite massimo di spesa ammessa deve essere moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio (6 unità complessive, comprese le pertinenze), valorizzando la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante al termine degli stessi. Per gli interventi trainati sulle singole unità immobiliari, invece, il Superbonus spetta per le spese sostenute per interventi realizzati su un massimo di due unità immobiliari.

SUPERBONUS 110% - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE SENZA AUMENTO DI VOLUMETRIA

Risposta n. 242/2021

Superbonus -- unità residenziale con garage pertinenziale e due unità immobiliari non residenziali attigue, demolizione e ricostruzione senza aumento di volumetria, per ottenere un'unica abitazione con pertinenza

Sulla base delle osservazioni svolte, nel presupposto che gli interventi di demolizione e ricostruzione rientrino tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui al citato articolo 3, comma 1, lettera d), del d.P.R. n. 380 del 2001, come risultante dal titolo amministrativo e che sussistano tutte le condizioni previste dalla norma in esame, l'Istante potrà beneficiare del Superbonus secondo le seguenti modalità:

- per gli interventi antisismici di cui al comma 4 dell'articolo 119, il limite di spesa è pari a 96.000 euro per ciascuna delle tre unità immobiliari che costituiscono l'edificio prima dell'inizio dei lavori (gli immobili classificati in C/2 e C/6 e l'abitazione con la relativa pertinenza, unitariamente considerate);
- per gli interventi di efficientamento energetico di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119, il limite di spesa, riferito a ciascun intervento agevolabile (trainanti e trainati) è calcolato con riferimento solo all'unità abitativa, trattandosi dell'unica unità immobiliare dotata di impianto di riscaldamento.

SUPERBONUS PANNELLI SOLARI SU NUOVA COSTRUZIONE

Risposta n. 488/2021

La Circolare n. 24/E del 2020 ha chiarito, inoltre, che ai fini del Superbonus l'intervento deve riguardare edifici o unità immobiliari "esistenti", non essendo agevolati gli interventi realizzati in fase di nuova costruzione, esclusa l'ipotesi dell'installazione di sistemi solari fotovoltaici di cui al comma predetto comma 5 ultimo periodo. A tal fine, si ricorda che la prova dell'esistenza dell'edificio è fornita dall'iscrizione dello stesso in Catasto, oppure dalla richiesta di accatastamento (cfr. circolare n. 19/E del 2020).

Sulla base di quanto precede, si ritiene che, dal tenore letterale del citato comma 5, anche nel caso di nuova costruzione, l'installazione dell'impianto fotovoltaico deve avvenire congiuntamente alla realizzazione di almeno uno degli interventi "trainanti" di cui al comma 1 del citato articolo 119 (interventi di efficienza energetica) o di cui al successivo comma 4 (interventi antisismici).

Resta fermo, tuttavia, in tale ipotesi l'accesso al Superbonus solo per le spese relative all'installazione dell'impianto fotovoltaico e relativo sistema di accumulo.

SUPERBONUS PANNELLI SOLARI SU NUOVA COSTRUZIONE

Risposta n. 488/2021

Ciò posto, considerato che nel caso di specie l'impianto fotovoltaico verrà installato successivamente all'accatastamento dell'edificio e, quindi, successivamente alla realizzazione dell'intervento di coibentazione esterna, l'Istante non può essere ammesso al Superbonus.

Diversamente qualora l'installazione dell'impianto fotovoltaico sia eseguita congiuntamente agli interventi "trainanti" ammessi al Superbonus, prima dell'accatastamento dell'edificio e le date delle spese sostenute per l'intervento trainato, siano ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti, l'Istante potrà accedere al Superbonus solo per le spese relative all'installazione dell'impianto fotovoltaico.



IL CONTRAENTE GENERALE

Risposta 254/2021

L'articolo 194 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (c.d. "Codice dei contratti pubblici") individua nel contraente generale il soggetto che, in qualità di unico referente nei confronti del committente dei lavori, si impegna a realizzare l'intervento oggetto dell'incarico in tutti i suoi aspetti essendo dotato delle competenze necessarie per garantire l'obbligazione di risultato, ovvero il corretto completamento dell'opera commissionata.

IL CONTRAENTE GENERALE

Risposta 254/2021

l'attività di "contraente generale" è ordinariamente disciplinata nell'ambito dell'autonomia contrattuale che regola i rapporti privatistici che intercorrono tra il committente/beneficiario delle agevolazioni e le imprese e/o i professionisti. Ai fini del Superbonus, tali soggetti, si pongono, ad esempio quali interlocutori unici per l'espletamento di tutte le attività da effettuare. Nel caso di specie, il contratto stipulato dall'Istante con il «contraente generale» include anche le attività inerenti l'ottenimento del visto di conformità e il rilascio delle asseverazioni previste dalla disciplina agevolativa. I fornitori e i professionisti - individuati dall'Istante - effettuano la propria prestazione nei confronti del "contraente generale", che agisce su specifico mandato senza rappresentanza conferito dal committente Istante (beneficiario della detrazione).



IL CONTRAENTE GENERALE

Risposta 254/2021

In particolare, i corrispettivi spettanti per il servizio professionale reso sono fatturati al "contraente generale" e da questi analiticamente riaddebitati all'Istante che, quindi, riceve una fattura dal "contraente generale", con l'indicazione di detti corrispettivi per la prestazione di servizi acquistati per conto del committente.

Nell'ambito dell'attività espletata, nel caso rappresentato, il "contraente generale" propone, peraltro, di operare lo sconto in fattura al committente (istante), a titolo di pagamento parziale o totale dei beni e servizi prestati, recuperando il contributo anticipato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante.

IL CONTRAENTE GENERALE

Risposta 254/2021

Tanto premesso, fermo restando che esula dalle competenze esercitabili dalla scrivente in sede di interpello valutare la correttezza sotto il profilo civilistico degli schemi contrattuali utilizzati nei rapporti tra committente e "contraente generale", nel caso di specie, si ritiene che l'Istante possa accedere al Superbonus ed esercitare l'opzione per lo sconto in fattura in relazione ai costi che l'impresa, in qualità di "contraente generale", gli fatturerà per la realizzazione di interventi specifici oggetto di agevolazione, inclusi quelli relativi ai servizi professionali necessari per lo svolgimento dei lavori e per l'effettuazione delle pratiche amministrative e fiscali inerenti l'agevolazione (visto di conformità e asseverazioni).

In particolare, essendo necessario, ai fini del Superbonus e dell'esercizio dell'opzione, che siano documentate le spese sostenute e rimaste effettivamente a carico del committente/beneficiario dell'agevolazione, nella fattura emessa dal "contraente generale" per riaddebitare all'Istante le spese relative ai servizi professionali, o in altra idonea documentazione, deve essere descritto in maniera puntuale il servizio ed indicato il soggetto che lo ha reso.

IL CONTRAENTE GENERALE

Risposta 254/2021

Per completezza si rileva che la citata circolare n. 30/E del 2020 ha confermato che sono agevolabili tutte le spese caratterizzate da un'immediata correlazione con gli interventi che danno diritto alla detrazione, specificando che tra le predette spese non rientrano i compensi specificatamente riconosciuti all'amministratore per lo svolgimento degli adempimenti dei condomini connessi all'esecuzione dei lavori e all'accesso al Superbonus. Tale chiarimento risulta estendibile anche all'eventuale corrispettivo corrisposto al contraente generale" per l'attività di "mero" coordinamento svolta e per lo sconto in fattura applicato, trattandosi, anche in questo caso, di costi non "direttamente" imputabili alla realizzazione dell'intervento. Pertanto tale corrispettivo è, in ogni caso, escluso dall'agevolazione.

INTERVENTI ANTISISMICI E DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA REALIZZATI DALL'USUFRUTTUARIO DI IMMOBILE SEGREGATO IN UN TRUST

Risposta n. 498/2021

In istanza viene precisato che l'immobile su cui è stato costituito il vincolo in trust è stato, a seguito di apposita C.I.L.A. del 19/12/2019, frazionato in quattro distinti appartamenti. Trattandosi di un trust "autodichiarato" - secondo quanto rappresentato e non oggetto di valutazione in questa sede - la proprietà dell'edificio, costituito da quattro appartamenti, è attribuita al disponente (figlio dell'Istante).

Pertanto, in applicazione del comma 9, lettera a), dell'articolo 119 del decreto Rilancio, come modificato dall'articolo 1, comma 66, lettera n), della legge di bilancio 2021, potrà applicarsi il Superbonus, anche in capo all'Istante usufruttuario a condizione che, come chiarito nella circolare 24/E del 2020, lo stesso sostenga le spese e che l'usufrutto risulti al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio.

Inoltre, come chiarito nella citata circolare n. 24/E del 2020, il Superbonus, non spetta ai soggetti che non possiedono redditi imponibili i quali, non possono esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito. Si tratta, ad esempio, delle persone fisiche non fiscalmente residenti in Italia che detengono l'immobile oggetto degli interventi in base ad un contratto di locazione o di comodato.

ACQUISTI DI CASE
ANTISISMICHE -
PRESENTAZIONE
ASSEVERAZIONE DECRETO
DEL MINISTRO DELLE
INFRASTRUTTURE E DEI
TRASPORTI N. 58
DEL 2017 (ALLEGATO B
VERSIONE ANTE
MODIFICHE DEL DM 8
AGOSTO 2020) -
ARTICOLO 119 DEL
DECRETO LEGGE 19
MAGGIO 2020, N. 34

Con l'aggiornamento tale decreto dispone all'articolo 1 che «All'articolo 3 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58, dopo il comma 4, sono inseriti i seguenti: 4-bis. Al fine di usufruire delle misure di cui agli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n.34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, per le spese documentate e sostenute nel periodo compreso tra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2021 (attualmente fino al 30 giugno 2022) per tutte le attestazioni e le asseverazioni prodotte dai professionisti e redatte con le modalità di cui agli allegati B, B-1 e B-2 è richiesta apposita polizza assicurativa secondo le modalità di cui al citato articolo 119, comma 14».

Risposta n. 494/2021

ACQUISTI DI CASE
ANTISISMICHE -
PRESENTAZIONE
ASSEVERAZIONE DECRETO
DEL MINISTRO DELLE
INFRASTRUTTURE E DEI
TRASPORTI N. 58
DEL 2017 (ALLEGATO B
VERSIONE ANTE
MODIFICHE DEL DM 8
AGOSTO 2020) -
ARTICOLO 119 DEL
DECRETO LEGGE 19
MAGGIO 2020, N. 34

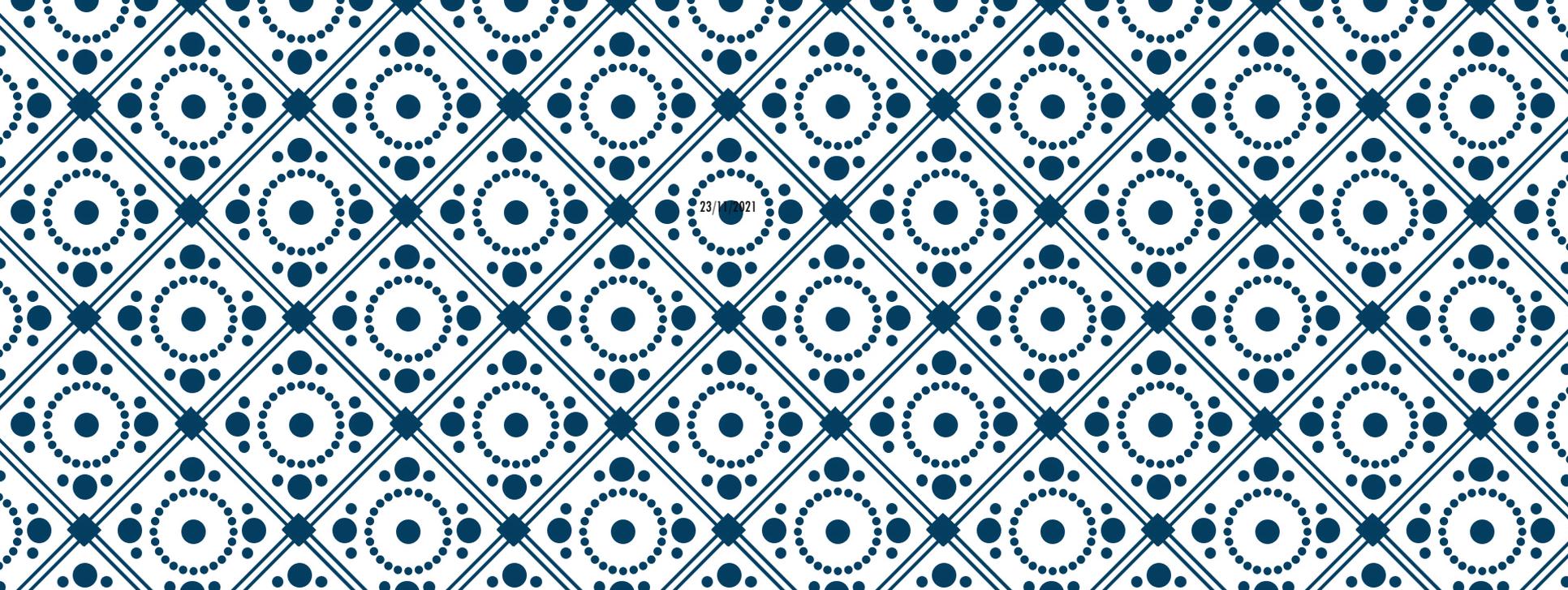
Pertanto, con l'emanazione del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020 sono state integrate le norme relative all'asseverazione del rischio sismico, al fine di rispettare le disposizioni in materia contenute ai commi 13 e 13-bis dell'articolo 119 del decreto Rilancio.

L'agevolazione di cui al comma 1-septies dell'articolo 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 è commisurata al prezzo della singola unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita e non alle spese sostenute dall'impresa in relazione agli interventi agevolati. Pertanto, si ritiene che, nel caso di specie non vada attestata ai fini del Superbonus la «corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati».

**ACQUISTI DI CASE
ANTISISMICHE -
PRESENTAZIONE
ASSEVERAZIONE DECRETO
DEL MINISTRO DELLE
INFRASTRUTTURE E DEI
TRASPORTI N. 58
DEL 2017 (ALLEGATO B
VERSIONE ANTE
MODIFICHE DEL DM 8
AGOSTO 2020) -
ARTICOLO 119 DEL
DECRETO LEGGE 19
MAGGIO 2020, N. 34**

Gli acquirenti delle case antisismiche, pertanto, possono beneficiare del cd. Superbonus anche in presenza, come nel caso di specie, di un'asseverazione predisposta con il modello previgente (ferma restando la sussistenza degli ulteriori requisiti). Nel caso in esame l'Istante, nel presupposto che siano rispettati tutti i requisiti normativamente previsti non oggetto di interpello, potrà fruire della maggiore detrazione prevista dal decreto Rilancio per l'acquisto della predetta unità immobiliare sulla base del prezzo corrisposto.

Risposta n. 494/2021



23/11/2021

Slide sintetiche, che non riusciranno a coprire tutte le casistiche. Valide salvo errori ed omissioni e salvo cambiamenti della normativa. L'autore si solleva da qualsiasi responsabilità in merito.

GRAZIE PER L'ATTENZIONE