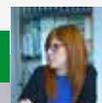


SUPERBONUS 110%

di Monica Facchetti



Come è noto il “Superbonus del 110%” è rivolto, principalmente, alle persone fisiche; solo per i fabbricati posseduti nei condomini la detrazione può competere anche alle imprese ed anche per i fabbricati non abitativi, ma limitatamente ai millesimi relativi agli interventi trainanti effettuati sulle parti comuni (isolamento

termico ed impianto di climatizzazione) e non per quelli trainati (esempio infissi).

Sotto il profilo oggettivo, la detrazione del 110% spetta per le abitazioni unifamiliari e per le abitazioni comprese nei condomini. Al di fuori di queste ipotesi la detrazione non spetta.

L'abitazione unifamiliare

È interessata sia per l'isolamento termico (limite di spesa € 50.000) che per la sostituzione degli impianti di climatizzazione (limite di spesa € 30.000) e, di conseguenza, per tutti gli interventi trainati. Per edificio unifamiliare adottiamo la definizione che fa l'articolo 1, comma 3 lettera i) del D.M. 6 agosto 2020 secondo cui si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato alla abitazione di un singolo nucleo familiare. Una unità immobiliare può ritenersi "funzionalmente indipendente" qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva (cioè di uso autonomo/esclusivo). Ci deve essere la presenza di un accesso autonomo dall'esterno e cioè deve disporre di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da un cancello o portone di ingresso che consenta l'accesso dalla strada. Per effetto della modifica normativa introdotta in sede di conversione del D.L. n. 104/2020, l'accesso alla strada può avvenire attraversando una strada, cortile o un giardino di proprietà non esclusiva, anche al servizio di più abitazioni.

L'unità immobiliare funzionalmente indipendente potrebbe anche far parte del condominio e, quindi, essere situata all'interno di edifici plurifamiliari e, pertanto, risultare coinvolta anche per le spese sulle parti comuni. Potrebbe essere il caso di un appartamento al piano terreno di un edificio che comprende più abitazioni con l'accesso autonomo sulla strada, con impianti di riscaldamento, energia elettrica ed acqua autonomi.

L'originale introduzione normativa prevedeva che le persone fisiche potessero usufruire della detrazione del 110% sul numero massimo di due unità immobiliari.

Le abitazioni in condominio

Gli interventi trainanti rientranti nel "Superbonus" riguardano le parti comuni, possono usufruire singolarmente della detrazione sugli interventi trainati. Il condominio si forma da due unità immobiliari in poi appartenenti a più persone.

Spetta la detrazione per gli interventi di isolamento termico nonché per la sostituzione degli impianti di climatizzazione centralizzati.

Se tutte le unità immobiliari dell'edificio sono di proprietà dell'unico soggetto o dell'unica comunione, la detrazione del 110% non si applica sulle parti comuni (Risposta ad interpello dell'Agenzia delle Entrate n. 329 del 9 settembre 2020).

Nel condominio, la detrazione spetta sugli interventi di isolamento termico sulle superfici opache verticali, orizzontali ed oblique nei limiti di € 40.000 per ogni unità immobiliare fino ad otto compresa nel condominio, mentre il limite diventa di € 30.000 per ogni unità immobiliare oltre le otto.

Sugli impianti centralizzati per il riscaldamento, raffrescamento e fornitura di acqua calda, nel condominio spetta la detrazione del 110% su un ammontare di spesa di € 20.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari fino ad otto e di € 15.000 per quelle che eccedono tale numero.

Le case rurali sono ammesse alla detrazione del 110%, ancorché si trovino nell'ambito dell'impresa agricola in quanto lo prevede l'articolo 4, lettera a) del Decreto Ministeriale del 6 agosto 2020 riguardante i requisiti tecnici per la riqualificazione energetica degli edifici.

L'agevolazione non può escludersi nemmeno per le abitazioni utilizzate dai lavoratori a tempo indeterminato, o a tempo determinato con più di 100 giornate annue, ancorché l'articolo 3-bis del D.L. n. 557/1993 le classifichi come fabbricati strutturali.

FOCUS L'abitazione rurale



I problemi che, però, si pongono, sono relativi alla condizione di abitazione indipendente in quanto, ove non lo siano, si perde il diritto alla detrazione in quanto non è comune nelle case di campagna la presenza di condomini.

Sempre sulla base dell'articolo 119 del D.L. n. 34/2020 dopo le modifiche contenute nel D.L. n. 104/2020.

Più facile, quindi, ottenere il bonus in presenza di una abitazione rurale unifamiliare anche se nella corte agricola siano presenti altre abitazioni.

A tal fine è necessario che l'abitazione sia dotata di installazioni, quali impianti di gas, acqua, energia e riscaldamento, di proprietà esclusiva. Per quanto riguarda l'accesso autonomo, torna utile la recente modifica legislativa poiché, nella corte agricola, spesso si affacciano più abitazioni con un unico accesso sulla pubblica via. Ora, tenuto conto che il cortile può essere al servizio di più unità immobiliari, gli interventi sulle singole abitazioni possono usufruire della detrazione del 110%.

Invece, se un fabbricato residenziale rurale comprende due o più appartamenti, con parti comuni, non può essere considerato un fabbricato unifamiliare e nemmeno un condominio in quanto, verosimilmente, la proprietà risulterà unica.

Quindi, la palazzina nella corte agricola di proprietà di un singolo soggetto o una singola comunione non può usufruire del bonus che, invece, spetterebbe se gli appartamenti all'interno della palazzina fossero di proprietà di due o più soggetti (condominio).

Per tale ultima fattispecie, sarà possibile usufruire del "Superbonus" per gli appartamenti siti al piano terreno che, quindi, hanno l'accesso autonomo, a condizione che tutti gli impianti non siano comuni.

Qualora la proprietà o il contratto d'affitto del fondo rustico, compresi i fabbricati in esso compresi, appartengano ad una società, è necessario fare una delibera di riunione dei soci, da registrare a tassa fissa, nella quale si assegna l'utilizzo della abitazione ad un socio autorizzandolo ad effettuare gli interventi a sue spese.

Le modifiche introdotte alla disciplina dalla Legge di bilancio 2021

La Legge di Bilancio 2021 interviene in numerosi aspetti della disciplina del "superbonus 110%", raccogliendo parte degli spunti che sono emersi in questi primi mesi di applicazione finalizzati a rendere l'agevolazione ancora più efficace e performante. Vediamo le varie modifiche.

Estensione della durata dell'agevolazione

In quest'ambito, il legislatore è intervenuto in più modi. In primo luogo, vengono aggiunti sei mesi di tempo in più per sostenere le spese dei vari interventi superagevolati (dal 31 dicembre 2021 al 30 giugno 2022), riguardanti tanto l'efficienza energetica, quanto la riduzione del rischio sismico, il fotovoltaico e le colonnine di ricarica di veicoli elettrici.

Per IACP e soggetti assimilati (di cui al comma al comma 9 dell'articolo 119 del D.L. n. 34/2020), il termine del periodo agevolato passa dal 30 giugno 2022 al 31 dicembre 2022.

Inoltre, per i soli interventi effettuati dai condomini (e da-

gli edifici multifamiliari a proprietario unico con non più di quattro unità immobiliari di cui poi si dirà più approfonditamente), per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute **entro il 31 dicembre 2022** (analogo slittamento di sei mesi - e, quindi, al 30 giugno 2023 - viene inserito per gli IACP).

Si tratta di una modifica che comporterà una certa attenzione da parte dei contribuenti interessati (sempre che non venga annullata dalla auspicata ulteriore proroga). Infatti, il limite del 60% non è calcolato sulla spesa sostenuta, ma sullo stato avanzamento lavori (SAL), per cui potrà fruire di sei mesi in più anche il condominio che, teoricamente, al 30 giugno 2022 non ha ancora pagato nulla (o molto meno del 60% delle spese totali), ma può vantare un SAL pari, almeno, al 60% del totale dell'intervento.

Ripartizione della detrazione in 4 anni per le spese sostenute nel 2022

Per le spese sostenute nel 2022, si accorcia la ripartizione della detrazione, che passa, obbligatoriamente, da 5 a 4 anni (sempre con rate uguali tra loro).

Tale riduzione della ripartizione della detrazione è da valutare con molta cautela, indipendentemente che afferente a lavori destinati a godere della proroga al 31 dicembre di tale anno o meno.

Premesso che, grazie ad una modifica apportata proprio dalla Legge di Bilancio all'articolo 121 del D.L. n. 34/2020, anche per le spese eleggibili ai fini del superbonus sostenute nel 2022 vengono consentite le opzioni della cessione del credito e dello sconto in fattura, a fine 2021 i contribuenti dovranno aggiornare i propri calcoli di convenienza. Infatti, per chi intendesse mantenere presso di sé la detrazione, occorre tenere presente che l'imposta annua necessaria ad assicurare la capienza della detrazione passa dal 20% al 25% della spesa. Non sarà, quindi, raro assistere ad una anticipazione di qualche pagamento nel 2021 (in modo da fruire della ripartizione quinquennale). Oppure, il contribuente prenderà in considerazione la possibilità di sfruttare la detrazione per le spese sostenute nel 2020 e nel 2021, cedendo a terzi il credito (o richiedendo lo sconto in fattura) per le spese "targate" 2022. Dal lato finanziario, l'anticipazione di un anno della "spalmatura" del credito d'imposta dovrebbe portare il mercato al riconoscimento di un valore attuale maggiore rispetto a quello odierno ("tarato" sui 5 anni), anche se, ovviamente, sul calcolo influiranno anche i tassi di interesse al momento prevedibili e, come al solito, il livello di equilibrio tra domanda ed offerta.

Ampliamento degli immobili interessati dal beneficio

Tra i soggetti beneficiari dell'agevolazione vengono incluse anche le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi realizzati su **edifici composti da due a quattro**

unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche. Si tratta di una estensione assai gradita, dopo la “chiusura” dell’Agenzia delle Entrate con riferimento agli edifici plurifamiliari posseduti da un unico proprietario (o con identica comproprietà per tutte le unità immobiliari).

Nel corso di Telefisco 2021, l’Agenzia ha affrontato alcuni punti oscuri di questa nuova fattispecie, chiarendo che, per gli edifici di questa tipologia:

- trova applicazione il concetto di prevalenza abitativa che la Circolare n. 24/E/2019 ha ipotizzato per i condomini, “in ordine alla circostanza che, ai fini dell’agevolazione, la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell’edificio deve essere superiore al 50%”;
- in presenza di quattro unità immobiliari, il limite di spesa per interventi di isolamento termico dell’involucro è pari a 160.000 € (40.000 moltiplicato per quattro abitazioni) mentre per la sostituzione dell’impianto di climatizzazione centralizzato il limite di spesa è pari a 80.000 € (20.000 moltiplicato per quattro abitazioni);
- se composti da cinque unità immobiliari, di cui una intestata all’impresa individuale del proprietario (e le altre possedute in forma “privatistica”), il superbonus non spetta.

È stato, inoltre, affrontato il caso delle unità immobiliari funzionalmente indipendenti inserite all’interno di edifici plurifamiliari/condomini. Secondo le Entrate, infatti, in presenza dell’autonomia di accesso e funzionale, così come chiarito dalla Circolare n. 24/E/2020, *“l’unità abitativa all’interno di un edificio plurifamiliare funzionalmente indipendente e dotata di accesso autonomo fruisce del superbonus autonomamente, indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte di un condominio o disponga di parti comuni con altre unità abitative (ad esempio il tetto)”*.

Dal tenore letterale della risposta, pertanto, si possono ricavare alcuni spunti interpretativi interessanti:

- L’unità autonoma fuoriesce dal concetto di “edificio plurifamiliare” o “condominio” risultando un immobile a sé stante che, come tale, segue regole diverse rispetto alle altre abitazioni non indipendenti;
- Nell’applicazione delle regole e adempimenti previsti per gli edifici plurifamiliari (o condomini), le unità funzionalmente autonome non dovrebbero essere considerate.

Breve focus sulle case rurali

Le modifiche apportate dalla Legge di Bilancio avranno un risvolto positivo anche per le abitazioni rurali.

Un fabbricato rurale residenziale composto da due a quattro appartamenti, con parti comuni, di proprietà di un singolo soggetto o di una singola comunione ora può usufruire del superbonus.

Infatti, come è stato autorevolmente sostenuto “ora, con la nuova norma, anche un «palazzo» di campagna, una cascina o una masseria, che comprenda non più di quattro unità immobiliari, anche se appartenenti allo stesso proprietario, possono usufruire del 110%. Essendo l’edificio assimilato al condominio, scatta anche la proroga per la realizzazione degli interventi al 31 dicembre 2022 se entro il 30 giugno dello stesso anno sia stato raggiunto il 60% dei lavori”.

Si precisa, altresì, che le case rurali sono ammesse alla detrazione del 110% ancorché siano di proprietà di una società, ovvero quest’ultima ne abbia la detenzione mediante un contratto di affitto di fondo rustico (si veda la Circolare n. 30/E/2020). In questo caso, è necessario fare una delibera di riunione dei soci, da registrare a taxa fissa, nella quale si assegna l’utilizzo dell’abitazione ad un socio autorizzandolo ad effettuare gli interventi a sue spese.

L’agevolazione non può escludersi nemmeno per le case rurali di proprietà di un’impresa agricola (ai sensi di quanto previsto dall’art. 4, lett. a) del Decreto Ministeriale del 6 agosto 2020 riguardante i requisiti tecnici per la riqualificazione energetica degli edifici) e per le abitazioni utilizzate dai lavoratori a tempo indeterminato, o a tempo determinato con più di 100 giornate annue, ancorché l’art. 3-bis del D.L. n. 557/1993 le classifichi come fabbricati strumentali.

Modifiche alle definizioni

Dopo l’intervento, operato in sede di conversione del Decreto Agosto in tema di accesso autonomo dall’esterno, la Legge di Bilancio rende meno stringente la definizione di unità immobiliare funzionalmente indipendente.

Si ricorderà che il superbonus, oltre che nei condomini e nelle unità immobiliari unifamiliari in contesti isolati, è ammesso nelle unità immobiliari comprese in edifici plurifamiliari, a condizione che le stesse siano:

- funzionalmente indipendenti;
- dispongano di uno o più accessi autonomi dall’esterno.

Diventa, alla luce delle modifiche intervenute dalla Legge di Bilancio 2021, meno rigido il requisito dell’indipendenza funzionale dell’unità immobiliare richiesto, unitamente all’autonomia dell’accesso, per aspirare al superbonus del 110% nei contesti situati in edifici plurifamiliari. L’intento è quello non solo di escludere impianti che difficilmente sono autonomi ma anche di concedere un “jolly”, ossia un impianto (tra i quattro citati) che può anche essere in condivisione con le altre unità situate nel medesimo contesto plurifamiliare, senza, per questo, far venir meno l’indipendenza funzionale. Generalmente si tratta dell’impianto idrico, che, in molti contesti di villette a schiera e non solo, non è indipendente, ma la bolletta arriva al condominio (o, comunque, ad un unico destinatario) con successivi riparti sulla base delle letture dei contatori interni4.

La definizione di unità immobiliare funzionalmente in-

dipendente introdotta con la Legge di Bilancio risulta favorevole anche alle abitazioni rurali che si affacciano sulla medesima corte agricola. Per beneficiare del superbonus non è necessario che gli impianti del gas, dell'acqua, dell'energia elettrica e del riscaldamento siano tutti ad uso esclusivo dell'abitazione ma è sufficiente che 3 su 4 siano di proprietà esclusiva, essendo ora ammessa dalla normativa la possibilità di avere un impianto in condivisione con le altre unità abitative rurali che si affacciano sulla medesima corte agricola.

Inoltre è utile precisare che, per le abitazioni rurali che si affacciano sulla medesima corte agricola con un unico accesso sulla via pubblica, il requisito dell'accesso autonomo risulta rispettato e non vi è alcuna preclusione alla fruizione del superbonus in quanto, in sede di conversione del D.L. n. 104/2020 (Decreto Agosto) è stato previsto che l'accesso alla via pubblica può avvenire attraversando una strada, cortile (corte agricola) o un giardino di proprietà non esclusiva, anche al servizio di più abitazioni.

Ulteriori modifiche

La Legge di Bilancio provvede altresì:

- a stabilire i requisiti necessari al rispetto dell'obbligo di sottoscrizione della polizza di assicurazione da parte dei soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni;
- a chiarire le modalità per le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'imputazione ad uno o più condomini dell'intera spesa;
- a richiedere espressamente che per gli interventi ammessi al superbonus, nel cartello esposto presso il cantiere, in un luogo ben visibile e accessibile, debba essere indicata anche la seguente dicitura: *"Accesso agli incentivi statali previsti dalla Legge 17 luglio 2020, n. 77, superbonus 110% per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici"*.

La Legge di Bilancio chiarisce che 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 D.P.R. n. 137/2012, purché questa:

- 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'ultratattività 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 richieste dal superbonus 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.

D.L. 77/2021 (Così detto D.L. semplificazioni)

Il DL semplificazioni è intervenuto prevedendo, che per tutti gli interventi agevolabili con il Superbonus (sia quale super ecobonus che quale super sismabonus) con la sola esclusione degli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione degli edifici si applica il seguente regime:

1. vengono qualificati ex lege come "manutenzione straordinaria", potendo, conseguentemente, essere realizzati tramite una CILA (Comunicazione d'inizio lavori asseverata). Nota: in sostanza anche per gli interventi che, ai sensi del Testo unico dell'Edilizia (dpr 380/2001) risultano inquadrati tra le ristrutturazioni (implicando, in generale la presentazione di una SCIA), l'intervento sarà comunque preceduto solo da una CILA (che contiene informazioni ridotte rispetto alla SCIA)

2. nella CILA:

non è obbligatorio:

- attestare lo stato legittimo (dunque l'accesso alla documentazione degli archivi edilizi dei Comuni);
- nè eseguire le verifiche di conformità (sia per gli edifici unifamiliari che per i condomini);

essendo sufficiente indicare:

- gli estremi del titolo iniziale che ha permesso la costruzione dell'edificio o che ha legittimato lo stesso (es.: condono/sanatoria edilizia);
- per gli immobili realizzati ante 1967: l'attestazione che è stato completato entro tale data.

3. ipotesi di decadenza: sono espressamente individuate e ricorrono nei seguenti casi:

- mancata presentazione della CILA o presentazione priva dei dati richiesti di cui al punto precedente;
- effettuazione di interventi difformi rispetto alla CILA;
- rilascio di attestazioni/asseverazioni infedeli.