



Via libera dalla Camera alla Legge di bilancio 2021

Proroga del Superbonus al 30 giugno 2022 e fino al 31 dicembre 2022 per gli edifici condominiali che a giugno abbiano realizzato almeno il 60% dei lavori.

Anticipata in aula la presentazione di un Ordine del giorno che impegna il Governo ad estendere la proroga del Superbonus a tutto il 2023

Domenica 27 dicembre la Camera ha approvato il disegno di legge “Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023” (C. 2790-bis-A/R) e la Nota di variazioni al Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023.

I provvedimenti passano ora all'esame del Senato per il via libera definitivo.



In Commissione Bilancio è stata approvata una disposizione di proroga del superbonus al 30 giugno 2022 e fino al 31 dicembre 2022 per gli edifici condominiali che a giugno abbiano realizzato almeno il 60% dei lavori. Al riguardo, nel corso della discussione parlamentare, sostanzialmente tutte le forze politiche sono intervenute a favore del settore ribadendo l'importanza di tale “leva” ed è stata anticipata la presentazione in Aula di un ordine del giorno che impegnerà il Governo ad estendere – successivamente – l'ambito temporale della misura al 2023, come richiesto da tutte le Organizzazioni datoriali del settore, in prima fila CNA COSTRUZIONI.

SISMABONUS al 110%

Ingegneria Sismica Italiana (ISI) risponde ai quesiti ricorrenti

In seguito agli eventi organizzati da ISI relativi al SISMABONUS 110%, è stato creato un elenco – che sarà aggiornato periodicamente – delle risposte ai quesiti ricorrenti.

1. UBICAZIONE IN ZONE SISMICHE 1, 2 E 3

D. Quali sono e come si individuano le zone di rischio sismico di applicazione del Sismabonus al 110%?

R. Attraverso il rinvio alle disposizioni di cui all'art. 16, commi da 1-bis ad 1-septies, del D.L. n. 63/2013, il comma 4 dell'art. 119 del D.L. n. 34/2020, fa rinvio alle zone di rischio sismico 1, 2 e 3. Nei testi citati si fa riferimento alle ordinanze del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, e n. 3519 del 28 aprile 2006. Considerato che la delimitazione delle zone di rischio sismico è attualmente demandata alle regioni, siamo del parere che debba farsi riferimento alle classificazioni vigenti nelle singole regioni. Non risulta che in passato l'agenzia abbia mai trattato espressamente la questione. Si segnala tuttavia che nella Guida al superbonus 110% l'Agenzia afferma che la suddivisione dei comuni italiani per rischio sismico è consultabile nel sito del Dipartimento della Protezione Civile (www.protezionecivile.gov.it)

ove è riportata una tavola con la classificazione sismica del territorio italiano al 31 gennaio 2020 suddiviso per comuni, in base agli atti con cui le Regioni e le Province autonome hanno recepito i criteri di classificazione previsti dall'OPCM 20 marzo 2003, n. 3274 e



dall'OPCM 28 aprile 2006, n. 3519. Per questo motivo si ritiene che, ai fini della verifica della applicabilità del superbonus, debba farsi riferimento alla classificazione dei comuni come risultano dalla predetta mappa.

2. CONDOMINIO RESIDENZIALE

D. Come si determina esattamente la natura residenziale di un condominio ai fini del riconoscimento del superbonus per interventi sulle parti comuni?

R. Con la circ. n. 24/E è stato chiarito che il superbonus si applica soltanto se riguarda un edificio residenziale considerato nella sua interezza; precisa la circolare che “qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell’edificio sia superiore al 50 per cento, è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non



residenziali (ad esempio strumentale o merce) che sostengano le spese per le parti comuni. Se tale percentuale risulta inferiore, è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio”. Al riguardo si raccomanda di prestare attenzione alla definizione di unità “destinata” a residenza; in altri termini non sembra sufficiente la classificazione catastale in categoria A (diversa da A/10), dovendo avere riguardo anche alla stabile utilizzazione effettiva.

3. UNICO PROPRIETARIO

D. È applicabile il superbonus per un intervento di riqualificazione strutturale e sismica fatta su un edificio composto da tre unità immobiliari degli stessi proprietari?

R. Allo stato attuale l’Agenzia delle Entrate esclude il diritto all’agevolazione su interi edifici posseduti da un unico proprietario, in quanto tali edifici non configurano un condominio; è un’interpretazione che contraddice quanto sostenuto dall’Agenzia da anni con riferimento ai bonus preesistenti al 110%; per questo motivo ad oggi è necessario attenersi alla nuova interpretazione, essendoci il rischio concreto che non venga riconosciuto il superbonus.

4. ABITAZIONE CON / SENZA PERTINENZA

D. Nel caso di due unità immobiliari dell'unico proprietario, costituite da un appartamento e da una pertinenza (box, cantina, deposito...) è possibile accedere al superbonus? Si è in presenza di un edificio con unico proprietario o di unità unifamiliare?

R. In premessa si conferma che nel caso di unico edificio composto da più unità ma posseduto da un unico proprietario non spetta la detrazione al 110%. Al contrario, nel caso di edificio unifamiliare, posseduto da persona fisica e non destinato ad eventuale attività di impresa, arte o professione, spetta la detrazione al 110% (sempreché siano osservati i requisiti temporali, che l'unità sia ubicata in zona sismica 1, 2, o 3 ecc.). Nel caso in esame, se una delle due unità è pertinenza dell'abitazione, riteniamo di essere in presenza di un edificio unifamiliare, come tale ammesso alla detrazione al 110%. Ne consegue che il limite di spesa è calcolato solo in relazione ad un'unità, cioè l'abitazione.



5. STUDIO PROFESSIONALE

D. Salve, se avessi studio professionale in edificio condominiale, potrei accedere al bonus?

R. Il quesito, nella sua stringatezza, presuppone una serie di possibili combinazioni. Iniziamo dall'ipotesi di studio con categoria catastale A/10, situato in condominio ed interessato da interventi sulle parti comuni. Si rende necessario in primo luogo verificare se il condominio in oggetto è condominio "residenziale" o meno; sulla base dei criteri di individuazione indicati in altra risposta in questa sezione, se il condominio è residenziale, la spesa dà diritto al superbonus a tutti i condòmini; in caso contrario di condominio non residenziale, il possessore di studio commerciale non ha diritto al superbonus. Se invece lo studio è in un'unità abitativa (ad es. in cat. A/2) con utilizzazione promiscua anche ad uso studio professionale, la detrazione per superbonus spetta in misura piena se l'unità fa parte di un condominio residenziale; più problematico, invece, è il caso di unità ubicata in condominio non residenziale, per il qual caso è dubbio se la detrazione spetti per intero o in misura ridotta alla metà.

6. SOGGETTI IN REGIME FORFETARIO, ECC.

D. Un soggetto in regime forfetario ha diritto alla detrazione superbonus al 110 %

R. La detrazione spetta in linea di principio a chiunque detenga un'unità immobiliare e sostenga spese per interventi previsti dal superbonus, sempreché siano rispettati gli altri requisiti (ad es. ubicazione dell'edificio per sismabonus, unità di natura residenziale, periodo di sostenimento delle spese, ecc.). Peraltro, se il contribuente ha un reddito non soggetto ad Irpef, ma ad es. a regime forfetario, non ha imposta da cui sottrarre la detrazione per superbonus. In questi casi egli potrà fruire dell'agevolazione non con la detrazione in dichiarazione dei redditi, ma mediante una delle opzioni per la cessione del credito o dello sconto in fattura.

7. RAPPORTO TRA ECOBONUS E SISMABONUS

D. Possono essere effettuati interventi trainati (es. sostituzione di infissi) da interventi sismabonus al 110%?

R. Al riguardo è necessaria una precisazione sul funzionamento del superbonus 110%; infatti, sismabonus ed ecobonus procedono separatamente tra di loro, cioè non è previsto l'effetto di traino tra sismabonus ed ecobonus. Pertanto, la sostituzione degli infissi non può beneficiare di superbonus, se non effettuata insieme ad uno degli interventi ecobonus "trainanti" (cappotto e/o climatizzazione), ferma restando la condizione del miglioramento di due classi energetiche. Possono essere "trainati" dal sismabonus al 110 % solo gli interventi per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo nonché gli interventi di installazione di impianti fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti.



D. Nell'effettuazione di interventi di efficientamento energetico e di miglioramento sismico è possibile avvalersi unitariamente del superbonus o è necessario separare la parte strutturale da quella energetica? In questo caso i massimali di spesa come sono calcolati?

R. La legge non si occupa di lavori ecobonus e sismabonus svolti contestualmente. Al momento si ritiene che le due detrazioni debbano essere fruite separatamente, alla condizione quindi di tenere separate le fatture, i pagamenti e di effettuare separatamente gli adempimenti previsti per il sismabonus al 110% e per l'ecobonus al 110%, oltre alle comunicazioni all'Enea ed allo sportello unico. Quanto ai massimali, ipotizzando che si tratti di un condominio, e fermo restando il limite del costo specifico che dovrà essere oggetto di giudizio di congruità da parte degli asseveratori, dovrebbero applicarsi i limiti di:

- 96.000 euro moltiplicato per il numero di unità, per il sismabonus;

- 40.000 o 30.000 euro moltiplicati per il numero di unità che compongono l'edificio (a seconda del numero di unità).

Per tutti i lavori previsti dovranno naturalmente essere presenti tutti i presupposti soggettivi, oggettivi e temporali richiesti dalla norma.

8. RIDUZIONI CLASSI RISCHIO SISMICO

D. Che cosa si intende quando si legge che per il sismabonus al 110 % non è prevista la riduzione del rischio sismico?

R. L'affermazione è corretta solo in parte. Nel senso che se tutti gli incentivi preesistenti sono graduati in relazione al miglioramento conseguito (dal 50% al 70-85%) mentre ora si applica per tutti il 110%, ciò significa che il superbonus viene riconosciuto anche se non viene conseguita la riduzione di 1 o 2 classi di rischio sismico. Naturalmente, per avere il superbonus devono essere presenti tutti i presupposti soggettivo, oggettivo, temporale e devono essere osservati tutti gli adempimenti (asseverazioni, ecc.) richiesti dalla norma. A nostro parere il bonus per l'acquisto di case antisismiche, essendo già in precedenza correlato alla riduzione di una o due classi di rischio sismico, richiede ancora, ai fini del 110 %, che sia conseguita la riduzione almeno di una classe di rischio sismico.



9. ACQUISTO CASE ANTISISMICHE

D. Una società di sviluppo immobiliare intende acquisire un fabbricato composto da due unità immobiliari e realizzare un nuovo edificio composto da tre unità immobiliari. Ogni unità abitativa potrà fruire del bonus per acquisto di case antisismiche? Dovrà applicare l'aliquota dell'85% sul costo di acquisto, con limite massimo di 96.000 euro, oppure potrà applicare il Superbonus?

R. La detrazione per acquisto di case antisismiche si applica ai fini del sismabonus al 110% secondo i criteri ordinari; pertanto se anteriormente ai lavori vi erano 2 unità, divenute 3 al termine dei lavori, la detrazione spetta in linea di principio per ciascuna delle 3 unità realizzate. Naturalmente si deve tener conto dei requisiti propri della detrazione al 110%; pertanto, l'acquisto deve essere effettuato entro i 18 mesi dall'ultimazione dei lavori ed entro il 31 dicembre 2021 e la detrazione spetta "solo" a persone fisiche che agiscono al di fuori dell'esercizio di impresa, arte o professione, vale a dire che acquistano un'unità destinata ad abitazione e non destinata alla eventuale propria attività di impresa, arte o professione. In tal caso la detrazione spetta nel limite di 96.000 euro, che per effetto della aliquota del 110% equivalgono ad una detrazione pari a 105.600 euro.

10. LIMITI DI SPESA

D. Nell'art. 3 comma 2 del Decreto del MISE del 6 agosto 2020 (Decreto Requisiti Ecobonus) mi sembra che si eliminino i limiti per il sismabonus. Può chiarire?

R. Una delle novità del superbonus 110% – sia ecobonus che sismabonus – è la previsione per cui la spesa su cui calcolare la detrazione deve essere contenuta nei plafond di spesa complessivi (es. 96.000



euro annui per ciascuna unità immobiliare ai fini del sismabonus) e deve risultare congrua, in base alle asseverazioni dei professionisti, rispetto ai prezzi in uso nell'edilizia. Nel limite predetto complessivo sono compresi sia gli interventi veri e propri, che le attività

professionali, le asseverazioni e l'eventuale visto di conformità, ecc. La norma indicata nel quesito è contenuta nel decreto requisiti ecobonus che si riferisce sia agli interventi ecobonus ordinari che a quelli ecobonus al 110%; per tali interventi sono indicati i massimali di costo specifico. Viene fatta eccezione per gli interventi di riduzione del rischio sismico di cui ai punti vi. e vii. (cioè quando fanno parte di

interventi combinati ecobonus e sismabonus di cui all'art. 14, comma 2-quater.1, D.L. n. 63/2013), per i quali "non sono definiti massimali di costo specifico". La precisazione va riferita, a nostro avviso, a quella specifica fattispecie e significa che in quel caso non sono determinati nel decreto stesso – che si occupa di ecobonus – i massimali specifici per la parte antisismica. In conclusione – fatte salve eventuali precisazioni dell'Agenzia delle Entrate – dobbiamo rilevare che per il sismabonus, ad oggi, esiste un vincolo di congruità solo per il sismabonus al 110%, mentre non sussiste vincolo di congruità per il sismabonus laddove siano applicate le misure dal 50 all'85%.

D. Cosa comporta il sostenimento di una spesa superiore ad un limite o non congrua a fini del diritto al Superbonus?

R. Come già precisato, la normativa sul superbonus 110% prevede un limite di spesa complessivo (es. 96.000 euro annui per ciascuna unità immobiliare) ed il rispetto della congruità della spesa relativa allo specifico intervento eseguito; peraltro mentre è intuitivo comprendere e definire un limite di spesa congruo, ad es. per infissi €/mq, è più complesso definire un limite congruo per interventi antisismici, che dipendono dalla tecnica utilizzata, dai materiali impiegati e dall'entità del risultato che si intende ottenere. Ciò premesso, in linea di principio, il superamento di un plafond complessivo di spesa comporta "solamente" che la detrazione (e la correlata cessione del credito o sconto in fattura) saranno rapportati al limite massimo di spesa (i suddetti 96.000 euro annui di spesa per ciascuna unità); naturalmente se un medesimo intervento inizia e finisce in due periodi di imposta diversi, il limite è unico per l'intero intervento. Per quanto riguarda il superamento del costo specifico in relazione ad una singola tipologia di intervento, il decreto requisiti ecobonus precisa – nel p. 13 dell'allegato A – che in tal caso la detrazione è applicata nei limiti massimi individuati dal (presente) decreto, cioè la detrazione non va perduta ma spetta nei limiti ritenuti congrui. Si ritiene che tale principio debba applicarsi anche con riferimento all'eventuale superamento del limite di spesa rispetto a quanto asseverato come congruo dal professionista ai fini del sismabonus al 110%.



11. POLIZZA ASSICURATIVA DEL PROFESSIONISTA "ASSEVERATORE"

D. È richiesta apposita polizza assicurativa dedicata e specifica solo per i lavori relativi al sismabonus 110 o è sufficiente la polizza RC generica che si deve già stipulare per esercitare la professione?

R. Allo stato attuale non risultano particolari indicazioni in merito alla polizza; la norma prevede la stipula di una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero

delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000 euro, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata. Per il momento si ritiene di poter fare riferimento a quanto già previsto da tempo riguardo alla polizza assicurativa richiesta ai commercialisti ed agli altri soggetti che rilasciano il visto di conformità. Sulla base di tale premessa, deve ritenersi ammessa l'integrazione della polizza professionale, purché siano rispettate una serie di condizioni:

- la copertura assicurativa deve riferirsi espressamente alle asseverazioni ed attestazioni previste dalla norma, senza alcuna limitazione della garanzia;
- il massimale della polizza deve essere 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;
- la copertura assicurativa non deve contenere franchigie o scoperti;
- la polizza assicurativa deve prevedere, per gli errori commessi nel periodo di validità della stessa, il totale risarcimento del danno denunciato negli anni successivi alla scadenza del contratto, indipendentemente dalla causa che ha determinato la cessazione del rapporto assicurativo;
- la polizza assicurativa deve essere rinnovata alla scadenza, garantendone la continuità.

È nell'interesse del professionista attivare o integrare una polizza che abbia una copertura idonea rispetto all'attività che verrà in concreto svolta, anche oltre il massimale (non inferiore a 500.000 euro) previsto dalla norma di legge; soprattutto, si ribadisce, che assicuri la copertura ultra attiva, trattandosi di contestazioni che gli uffici possono muovere anche a parecchia distanza di tempo.

12. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

D. È ammesso il superbonus 110% nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione?

R. La questione è delicata. Il D.L. semplificazioni n. 76/2020 ha sensibilmente ampliato la nozione di "ristrutturazione edilizia" di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; secondo l'interpretazione dell'Agenzia delle Entrate contenuta nella ris. n. 34/E del 27 aprile 2018, se gli interventi realizzati concretizzano - sulla base del titolo amministrativo che autorizza l'opera - un intervento di "ristrutturazione" edilizia e non un intervento di nuova costruzione, gli interventi sono ammessi al sismabonus. Per quanto riguarda gli interventi ecobonus 110% lo afferma espressamente il comma 3 dell'art. 119 del D.L. n. 34/2020. L'applicazione anche ai fini del sismabonus 110% dovrebbe derivare dal fatto che la norma di riferimento, richiamata



dal comma 4 dell'art. 119, è il medesimo art. 16 del D.L. n. 63/2013. Al riguardo, la Circ. n. 24/E del 2020 afferma che ai fini del Superbonus l'intervento deve riguardare edifici o unità immobiliari "esistenti", mentre sono esclusi gli interventi realizzati in fase di nuova costruzione; inoltre l'agevolazione spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione, inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, senza porre quindi alcuna distinzione tra ecobonus e sismabonus 110%.

13. ASSEMBLEA CONDOMINIALE

D. Qual è il punto della situazione sulle assemblee condominiali in videoconferenza?

R. La possibilità di tenere l'assemblea in videoconferenza è recentissima e, tra l'altro, sono state previste ulteriori novità per semplificare l'ammissibilità. Con la modifica apportata dal D.L. n. 125/2020 è previsto che debba essere acquisito il consenso, non più della totalità, ma della maggioranza dei condòmini allo svolgimento della c.d. teleassemblea. Naturalmente è fondamentale acquisire in modo documentato la prova del consenso della maggioranza dei condòmini (es. in forma scritta a fronte di specifica richiesta). Peraltro, a prescindere dalla richiesta di teleassemblea fatta dalla maggioranza dei condòmini, non sono cambiati i quorum necessari per costituire validamente l'assemblea e deliberare correttamente (numero di partecipanti e millesimi di valore dell'edificio), così come resta tuttora incerta ad esempio la modalità con cui ricevere deleghe per la teleassemblea. Considerata inoltre la complessità delle delibere aventi ad oggetto il superbonus è opportuno preparare adeguatamente e correttamente un'eventuale assemblea in videoconferenza, per non esporre delibere e spese così importanti a future contestazioni da parte di altri condòmini o delle autorità (Mise, Agenzia delle Entrate, ecc.).



14. COMPENSO STRAORDINARIO AMMINISTRATORE

D. Dovendo deliberare interventi ammessi al superbonus, è possibile far rientrare il compenso dell'amministratore?

R. La norma prevede espressamente che la detrazione sia calcolata anche sulle spese per il rilascio delle attestazioni, delle asseverazioni e del visto di conformità. La circ. n. 24/E parla tra l'altro delle spese per la progettazione e le altre spese professionali "connesse", comunque richieste dal tipo di lavori (ad esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, le spese preliminari di progettazione e ispezione e prospezione). Sulla base di queste premesse l'Agenzia delle Entrate, negli incontri con la stampa specializzata, ha escluso la detrazione con riferimento al compenso straordinario dell'amministratore. È altresì da tenere presente che le spese saranno detraibili a condizione, naturalmente, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato.

Superbonus 110%, domande e risposte su abitazione signorile in condominio e su immobili a uso promiscuo

Chiarimenti dalla rivista dell'Agenzia delle Entrate

Sulla rubrica La posta della rivista online dell'Agenzia delle Entrate, sono state pubblicate le risposte a due quesiti sul Superbonus 110%

D. Sono proprietario in un condominio di un immobile che ha categoria catastale A/1 - Abitazioni di tipo signorile. È vero che posso comunque usufruire del Superbonus per gli interventi sulle parti condominiali?

R. Si conferma che, in presenza dei requisiti e delle condizioni previste dalla normativa che regola



l'agevolazione, il Superbonus spetta anche ai possessori o detentori delle unità immobiliari che rientrano nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (le cosiddette unità immobiliari di lusso) per le spese sostenute per realizzare interventi sulle parti comuni dell'edificio in condominio.

Gli stessi contribuenti, però, non possono usufruire del

Superbonus per interventi "trainati" realizzati sulle proprie abitazioni. Difatti, l'articolo 119 del decreto legge n. 34/2020 – comma 15-bis, prevede che l'agevolazione non si applica "alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8, nonché alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico".

D. L'utilizzo promiscuo di un'unità immobiliare (parte come abitazione privata, parte per lo svolgimento della mia attività professionale) mi consente di usufruire del Superbonus 110%?

R. Sì, ma solo per il 50% delle spese sostenute e se sono presenti tutti i requisiti e le condizioni previste dalla normativa che regola l'agevolazione.

Infatti, il Superbonus spetta anche alle persone fisiche che svolgono attività di impresa o arti e professioni, purché le spese sostenute riguardino interventi effettuati su immobili appartenenti

all'ambito "privatistico", cioè diversi da quelli strumentali, dalle unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della propria attività e dai beni patrimoniali appartenenti all'impresa.

Se gli interventi ammessi al Superbonus sono realizzati su unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente anche all'esercizio dell'arte o della professione, la detrazione spettante è ridotta al 50%, cioè va calcolata sulla metà delle spese sostenute, analogamente a quanto previsto per la detrazione per il recupero del patrimonio edilizio (disciplinata dall'art. 16-bis del Tuir).

Per i requisiti di accesso al Superbonus e altri chiarimenti utili per individuare i beneficiari, gli immobili interessati, gli interventi agevolati, gli adempimenti necessari per usufruire dell'agevolazione, si consiglia di consultare l'area tematica sul sito dell'Agenzia delle entrate e, in particolare, la circolare n. 24/2020.

