

IL SUPERBONUS DOPO LA LEGGE DI BILANCIO 2021 LE RISPOSTE ALLE DOMANDE PIÙ FREQUENTI

4 MAGGIO 2021

avv. Bruno Barel
avv. Federica Bardini
avv. Francesco Foltran

BM Helpdesk
&A Bonus
Fiscali



Parte I
Il Superbonus in pillole

Chi può accedere al Superbonus?

- I beneficiari sono indicati all'art. 119, co. 9 del d.l. 34/2020
 - Condomini
 - Persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa o professionale, proprietarie o comproprietarie di edifici composti da due a quattro unità immobiliari singolarmente accatastate
 - Persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa o professionale, proprietarie di edifici unifamiliari o unità funzionalmente autonome
 - Istituti Autonomi Case Popolari (IACP) → nel Veneto le ATER
 - Cooperative di abitazione a proprietà indivisa
 - ONLUS, APS, ODV
 - ASD e SSD per interventi su immobili o porzioni adibiti a spogliatoi

Aventi un titolo idoneo sull'immobile

- Al momento di avvio dei lavori o di sostenimento delle spese (se antecedente)
- Diritto di proprietà o altro diritto reale di godimento
- Contratto di locazione o comodato regolarmente registrato, con consenso del proprietario
- Familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile
- Preliminare di compravendita regolarmente registrato e immissione nel possesso dell'immobile

Titolari di redditi imponibili in Italia

- Tutti i contribuenti, residenti e non residenti in Italia
- Anche se titolari esclusivamente del reddito derivante dal possesso della propria abitazione
- Per alcuni soggetti, l'opzione è l'unica modalità di fruizione del Superbonus (es. titolari esclusivamente di redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva, soggetti della cd. no tax area, ecc.)
- Anche non residenti iscritti all'AIRE in quanto titolari di reddito fondiario in Italia o futuri proprietari (interpello n. 91 del 08.02.2021)

Gli imprenditori e le società possono accedere al superbonus?

- I titolari di reddito d'impresa e gli esercenti arti o professioni possono accedere al Superbonus soltanto in relazione ad interventi eseguiti su **parti comuni di edifici condominiali**.
- Tuttavia, occorre che l'edificio sia residenziale nella sua interezza

Persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa arti o professioni

Il Superbonus riguarda beni appartenenti all'ambito privatistico, dunque NON si applica a:

- immobili strumentali alle attività di impresa o all'esercizio di arti e professioni
- immobili che costituiscono l'oggetto delle attività di impresa o arti e professioni (cd. merce)
- beni patrimoniali appartenenti all'impresa

ECCEZIONE CONDOMINIO: spese per interventi sulle parti comuni di edifici costituiti in condominio

Gli enti pubblici hanno diritto al superbonus?

- Ad eccezione degli IACP, gli altri enti pubblici non possono accedere direttamente al Superbonus, in quanto non sono indicati nell'elenco tassativo dei beneficiari

Gli enti del Terzo settore possono accedere al Superbonus?

- Possono accedere soltanto enti che abbiano la qualifica di
 - ONLUS (Organizzazioni Non Lucrative di Utilità Sociale)
 - ODV (Organizzazioni Di Volontariato)
 - APS (Associazioni di Promozione Sociale)
- Devono essere iscritti negli appositi registri
- Non è necessario che abbiano la personalità giuridica
- Comitati, Fondazioni, Associazioni che abbiano finalità di pubblico interesse ma non abbiano una qualifica tra quelle sopra indicate NON possono accedere al Superbonus
- Possono accedere a Superbonus anche ASD/SSD (iscritte nel registro CONI) limitatamente a immobili o porzioni di immobili adibite a spogliatoio.

Quali sinergie tra enti pubblici e privati?

- Gli enti pubblici possono beneficiare «indirettamente» del Superbonus, nel caso in cui un soggetto che può essere beneficiario (e che nei fatti otterrà le agevolazioni) effettui direttamente interventi di riqualificazione su beni di loro proprietà
- Devono essere soddisfatte alcune condizioni:
 - Il beneficiario deve avere il godimento del bene sulla base di **titolo idoneo**
 - Il beneficiario deve essere il committente
 - Il beneficiario deve **sostenere direttamente le spese o chiedere di accedere allo sconto in fattura**
 - L'ente proprietario del bene deve aver manifestato l'**assenso all'intervento**

Quali sinergie tra enti pubblici e privati?

- Es. Una SSD che abbia in concessione un impianto sportivo comunale potrà effettuare interventi di messa in sicurezza degli spogliatoi fruendo dello sconto in fattura/cessione del credito:
 - necessario titolo anteriore a data lavori (es. concessione)
 - necessario consenso del Comune

(interpello n. 114 del 16.2.2021)
- Nozione giuridica di «spogliatoio»? Comprese docce/servizi?
 - Norme CONI / ULSS?
- Esclusi locali accessori (es. Bar / Uffici / Infermeria)
- Esclusi locali dove si svolge attività (Palestra, Piscina, Campo)

Quali sinergie tra enti pubblici e privati?

- Un'APS o una ONLUS (es. Pro Loco) che abbia in **concessione/comodato** un edificio di proprietà comunale (ed abbia dunque un titolo idoneo) potrà effettuare interventi di efficientamento energetico/miglioramento sismico sul fabbricato con il **consenso dell'Amministrazione** e potrà usufruire della **cessione del credito/sconto in fattura**

Gli enti ecclesiastici possono accedere al Superbonus?

- Non sono ammessi al Superbonus, salvo che rientrino nella categoria delle ONLUS, OdV o APS (art. 119 co. 9 lett. d-bis d.l. 34/2020).

Cosa si intende per «Condominio» ai fini del Superbonus?

- Per condominio si intende il Condominio in senso civilistico
- Edificio composto da una pluralità di unità immobiliari in proprietà esclusiva di una o più persone diverse, che abbia parti o servizi comuni
 - Non sono parificati ai condomini gli edifici composti da più unità immobiliari che siano tutti in proprietà o comproprietà *pro indiviso* di una o più persone
 - Anche complessi di unità immobiliari autonome possono essere considerati dei condomini se hanno parti o servizi comuni

Quali sono le parti comuni di un edificio plurifamiliare o condominiale?

- Sono quelle indicate dall'art. 1117 c.c.
 - Il sedime, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate
 - Le aree destinate a parcheggio, i locali per i servizi in comune
 - Opere, installazioni, manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune (pozzi, ascensori, impianti idrici e fognari, sistemi centralizzati di riscaldamento o produzione acqua calda, ...)

Edificio plurifamiliare non costituito in condominio

- La Legge di Bilancio 2021 ha esteso il Superbonus anche agli edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate ma possedute dalla medesima persona fisica o da più persone fisiche *pro indiviso* al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, arti o professioni
- **Interpello n. 242 del 13.04.2021:** ai fini del computo delle unità immobiliari, le pertinenze non vanno considerate autonomamente anche se distintamente accatastate. Tuttavia, ai fini della determinazione del tetto massimo di spesa, si computano anche le pertinenze.

Le unità funzionalmente autonome con accesso autonomo dall'esterno sono sempre ammesse al Superbonus?

- Risposte contrastanti dell'Agenzia delle Entrate
- **Interpello n.87 del 08.02.2021: fattispecie esclusa per il Super-Sismabonus.**
- **Interpello n. 231 del 09.04.2021: fattispecie ammessa anche per gli interventi antisismici. Cfr. *"nel caso di interventi antisismici su unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo gli importi di spesa ammessi al Superbonus è pari a 96.000 euro e va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente"*.**
- **Interpello n. 242 del 13.04.2021: fattispecie ammessa anche per gli interventi antisismici.**

Nozione di autonomia funzionale

- Art. 119 co. 1-bis d.l. 34/2020
- Devono essere dotate di **almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva**:
 - impianti per l'approvvigionamento idrico;
 - impianti per il gas;
 - impianti per l'energia elettrica;
 - impianto di climatizzazione invernale.

Nozione di accesso autonomo dall'esterno

• Art. 119 co. 1-bis d.l. 34/2020

"un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva"

Ad esempio

- accesso da una strada, pubblica, privata, in multiproprietà
- accesso da un passaggio (cortile, giardino, scala esterna) comune ad altri immobili che affaccia su strada
- accesso da un terreno di utilizzo comune, ma non esclusivo (pascoli)
- accesso da strada privata di altra proprietà gravata da servitù di passaggio a servizio dell'immobile

Edifici «misti»

- Nel caso di edifici composti da una pluralità di unità, alcune delle quali funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo, le unità autonome vanno considerate separatamente o vanno incluse tra quelle condominiali?
 - Le unità funzionalmente indipendenti sono una categoria creata a soli fini fiscali per estendere la possibilità di accesso agli incentivi
 - Giuridicamente, la presenza di parti comuni (es muri maestri, facciate) tra unità di proprietari diversi dà luogo ad un condominio → può essere fatta valere questa qualificazione ai fini dell'accesso al Superbonus

Gli edifici non residenziali possono essere oggetto di interventi agevolati al 110%?

- Possono essere ammessi al Superbonus 110% soltanto gli edifici che siano
 - Interamente residenziali
 - A destinazione mista, purché la quota destinata a residenza (SR) superi il 50% della superficie totale
- La superficie catastale residenziale si calcola **soltanto** in relazione alle unità aventi classificazione catastale «A» (esclusi quindi garage e cantine e altre unità di tipo «C», anche se pertinenziali)

A quali condizioni gli edifici non residenziali possono essere oggetto di interventi agevolati al 110%?

- Nel caso di edifici a superficie catastale mista con $SR > 50\%$ il Superbonus si applica a **tutti gli interventi eseguiti sulle parti comuni dell'edificio** (anche per la quota dei proprietari di unità non residenziali)
- Nel caso di edifici a superficie catastale mista con $SR < 50\%$ il Superbonus si applica agli interventi sulle parti comuni per la quota di competenza dei proprietari di unità a destinazione residenziale

Edifici residenziali esclusi

- A/1 abitazioni di tipo signorile
- A/8 abitazioni in ville
- A/9 castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici non aperti al pubblico
- Art. 119 co. 15-bis d.l. 34/2020
- ECCEZIONE: tali unità si conteggiano per gli interventi sulle parti comuni condominiali.

Edifici residenziali ad uso promiscuo

- Unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente anche all'esercizio dell'arte o della professione ovvero di attività commerciale (occasionale o abituale)
- La detrazione del 110% si calcola sul **50% delle spese sostenute**
- **Interpello n. 198 del 22.03.2021**

Edifici non residenziali

- Sì per ONLUS, AdV e APS oppure per ASD e SSD
- Superbonus ammesso a prescindere dalla categoria catastale dell'immobile, esclusi gli immobili di lusso A/1, A/8 e A/9
- Es. Interpello n. 249 del 14.04.2021 (edifici accatastati come B/1 e B/5)
- Non opera il limite max di 2 unità immobiliari (art. 119 co. 10 d.l. 34/2020)
- Edificio costituito o meno in condominio

Cambio di destinazione d'uso in abitativo

- *Ex multis*, interpello n. 242 del 13.04.2021
- È possibile fruire del Superbonus anche relativamente alle spese sostenute per interventi che comportino il cambio di destinazione d'uso del fabbricato originario in abitativo, purché tale variazione sia indicata nel **provvedimento amministrativo che assente i lavori** e sempreché l'immobile rientri in una delle categorie catastali ammesse al beneficio
- Casistica sempre relativa ad **unità C/2 o C/6**
- **FAQ AdE**: magazzini o depositi (categoria catastale C/2), stalle, scuderie (categoria C/6), fienili

Si può fruire del Superbonus anche per unità collabenti (Categoria F/2)?

- Interpello n. 326 del 09.09.2020, circolare 19/E del 08.07.2020
- **Sì**, pur trattandosi di una categoria riferita a fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito, gli stessi possono essere considerati come **edifici esistenti**, in quanto manufatti già costruiti e individuati catastalmente
- **a condizione che al termine dei lavori l'immobile rientri in una delle categorie catastali ammesse al beneficio** (immobili residenziali diversi da A/1, A/8, A/9 e relative pertinenze)
- **Super-Ecobonus**: devono essere dotate di **impianto di riscaldamento funzionante o comunque riattivabile presente negli ambienti in cui si realizza l'intervento**

Quali sono gli interventi trainanti in caso di edificio unifamiliare o unità funzionalmente indipendente?

- interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio/unità immobiliare autonoma. Massimale di spesa: **euro 50.000**
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale. Massimale di spesa: **euro 30.000**
- interventi antisismici e di riduzione del rischio sismico di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge n. 63 del 2013. Massimale di spesa: **euro 96.000**

Quali sono gli interventi trainanti in caso di condominio/edificio plurifamiliare da 2 a 4 unità?

- interventi di isolamento termico dell'involucro degli edifici (anche unifamiliari) con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio. Massimale di spesa: **euro 40.000 per n. unità fino a 8° / euro 30.000 oltre 8°**
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni degli edifici in condominio con impianti centralizzati. Massimale di spesa: **euro 20.000 per n. unità fino a 8° / euro 15.000 oltre 8°**
- interventi antisismici e di riduzione del rischio sismico di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge n. 63 del 2013. Massimale di spesa: **euro 96.000 per n. unità**

Il cappotto interno è un intervento «trainante»?

È un intervento trainato che è ammesso al Superbonus SOLO se eseguito fra la data di inizio e quella di fine lavori degli interventi trainanti sulle parti comuni condominiali

ECCEZIONE: edificio sottoposto ad almeno uno dei vincoli di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. n. 42/2004), oppure intervento trainante vietato da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali.

(Risposta n. 408 del 24.09.2020)

- interventi trainanti di isolamento termico delle superfici opache verticali (pareti **generalmente esterne**), orizzontali (coperture, pavimenti) ed inclinate delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno o verso vani non riscaldati che interessano l'involucro dell'edificio (circolare n. 24/E del 2020, par. 2.1.1)

Quando è fissata la scadenza del Superbonus?

- **Fino al 30 giugno 2022 per tutti i beneficiari**
- **Fino al 31 dicembre 2022 per gli IACP ed enti assimilati;**
- **Fino al 31 dicembre 2022 per gli interventi effettuati dai condomini sulle parti comuni condominiali o da persone fisiche sulle parti comuni di edifici plurifamiliari composti da 2 a 4 unità posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, se alla data del 30 giugno 2022 risulta essere stato eseguito almeno il 60% dell'intervento complessivo;**
- **Fino al 30 giugno 2023 per gli interventi effettuati dagli IACP ed enti assimilati se alla data del 31 dicembre 2022 risulta essere stato eseguito almeno il 60% dell'intervento complessivo.**

Per accedere al Super-Sismabonus quali date assumono rilievo?

- **Data di avvio dell'iter autorizzatorio: dal 01.01.2017**
 - Interpello n. 36 del 11.01.2021: parere dell'Ufficio tecnico del Comune che attesti una diversa e successiva data di inizio del procedimento autorizzatorio rispetto all'originario titolo abilitativo urbanistico. In alternativa, avvio di una nuova procedura.
 - Interpello n. 31 del 11.1.2021: la "voltura del titolo autorizzativo" non sembra rappresentare l'avvio di una nuova procedura, quanto piuttosto un mero subentro
 - Variante essenziale?
- **Data di sostenimento delle spese o data di pagamento del prezzo casa antisismica: dal 01.07.2020**
- **Per Sismabonus acquisti: data del rogito entro il 30.06.2022**

Cos'è il Super-Sismabonus acquisti?

- Si tratta di un'agevolazione fiscale che si applica all'acquisto di immobili «antisismici» (art. 16, co. 1-septies d.lgs. n. 63/2013)
- L'agevolazione spetta al 110% se
 - Le unità immobiliari vendute sono state realizzate a seguito della **demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica** di intero fabbricato esistente
 - Gli interventi comportano una **riduzione del rischio sismico**
 - Le unità sono vendute da **imprese di costruzione o ristrutturazione che hanno realizzato gli interventi** (direttamente o mediante appalto)
 - Le unità immobiliari sono vendute **entro 18 mesi dalla conclusione dei lavori** (o entro il termine dell'agevolazione)
 - Gli edifici si trovano in zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 (dal 16.5.2021 tutto il Veneto)
 - trattasi di unità abitative acquistate dopo il 1° luglio 2020 da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa arti o professioni

Cos'è il Super-Sismabonus acquisti?

- L'agevolazione consiste in una **detrazione sul prezzo di vendita**, pari al 110% del prezzo di vendita, entro un ammontare massimo di 96.000 per ciascuna unità immobiliare
- La detrazione può essere ceduta al venditore, che maturerà un corrispondente **credito d'imposta** («sconto in fattura»)
- La detrazione può essere ceduta anche a terzi (es. Banche o altri soggetti)
- La detrazione può essere fruita personalmente in cinque quote annuali di pari importo

Date rilevanti

- Rogito entro il 30 giugno 2022 (31 dicembre 2021 in assenza di proroga)
- Interpello n. 30 del 11.01.2021: non è sufficiente che i lavori di demolizione e ricostruzione dell'edificio siano ultimati entro il 31 dicembre 2021, è necessario che l'atto di acquisto o l'atto di assegnazione ai soci della cooperativa degli immobili oggetto dei lavori sia stipulato entro il 31 dicembre 2021
- Interpello n. 191 del 18.03.2021: l'agevolazione per il singolo acquirente non è condizionata necessariamente alla ultimazione dei lavori riguardanti tutte le unità immobiliari quanto al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa antisismica come risultanti delle previste attestazioni professionali

Il Superbonus è cumulabile con il Bonus ristrutturazioni?

- Per quanto riguarda il Super-Ecobonus
 - È ammesso il cumulo
 - Circolare 24/E del 8 agosto 2020: es. cappotto termico e interventi edilizi esclusi dal Superbonus ma rientranti tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui al citato articolo 16-bis TUIR (come rifacimento dell'impianto idraulico)

Il Superbonus è cumulabile con il Bonus ristrutturazioni?

Per quanto riguarda il Super-Sismabonus

- Secondo l'AdE, gli interventi ammessi al Super-sismabonus non possono fruire di un autonomo limite di spesa in quanto non costituiscono una nuova categoria di interventi agevolabili (rinvio agli interventi di cui all'art. 16-bis, co. 1, lett. i, TUIR)
- **Interpello n. 175 del 16 marzo 2021:** sono ammesse al Superbonus anche le spese di manutenzione ordinaria o straordinaria, ad esempio, per il rifacimento delle pareti esterne e interne, dei pavimenti, dei soffitti, dell'impianto idraulico ed elettrico necessarie per completare l'intervento nel suo complesso. Massimale di spesa: **96.000 euro per immobile**
- Vale il principio secondo cui l'intervento di categoria superiore assorbe quelli di categoria inferiore ad esso collegati o correlati

Il Super-Sismabonus acquisti è cumulabile con il Bonus ristrutturazioni?

- Non è ammesso il cumulo in quanto trattasi di due agevolazioni alternative tra loro (Interpello n. 19 del 08.01.2021)

Il Superbonus è cumulabile con il Bonus Facciate?

- **Interventi agevolati:** interventi finalizzati al recupero o restauro della **facciata esterna** e realizzati esclusivamente sulle **strutture opache verticali** della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi
- **Edifici oggetto degli interventi agevolati:** edifici ubicati in zona A o B in base al D.M. 1444/1968 o assimilate, di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali all'attività d'impresa. Non è richiesta preesistenza impianto termico.
- In caso di interventi sulle strutture opache della facciata che influiscono anche dal punto di vista termico o interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, **possibile sovrapposizione con gli interventi di riqualificazione energetica riguardanti l'involucro dell'edificio (Super-Ecobonus)**
- In caso di interventi di rifacimento della facciata non aventi rilievo sul piano energetico, occorre valutare se siano autonomi (i.e. non di completamento) rispetto agli interventi ammessi al Superbonus (es. interventi di messa in sicurezza e antisismici ammessi al Super-Sismabonus) oppure siano assorbiti nell'intervento di categoria superiore.
- Cfr. Interpello n. 538 del 09.11.2020

Oneri per cumulare gli incentivi fiscali applicabili

- Contabilizzazione separata delle spese
- Osservanza degli adempimenti prescritti per ciascuna agevolazione

È possibile accedere all'Ecobonus «ordinario» se non si soddisfano i requisiti del Superbonus?

- **Beneficiari dell'Ecobonus: soggetti IRPEF e IRES** (persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, società di persone, società di capitali, associazioni tra professionisti, enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale, IACP, cooperative di abitazione)
- **No limite max 2 unità immobiliari per beneficiario**
- **No condizione del doppio salto di classe energetica**
- **Immobili ammessi all'Ecobonus:** edifici esistenti di qualunque categoria catastale, anche rurali. Nel caso di edifici posseduti o detenuti da soggetti titolari di reddito d'impresa, anche beni strumentali, beni merce e beni patrimoniali (risoluzione AdE n. 34 del 25.06.2020)
- **Requisito imprescindibile: preesistenza di impianto termico**

Impianto di riscaldamento: quali requisiti deve avere per poter dare accesso al Super-Ecobonus?

- Funzionante o riattivabile, anche mediante interventi di manutenzione straordinaria
- Per gli interventi realizzati **a partire dall'11 giugno 2020**, la nozione di impianto termico si estende anche a:
 - stufe a legna o a pellet fisse
 - caminetti e termocamini fissi
 - Art. 2, co. 1, punto l-tricies, d.lgs. 192/2005, come modificato dal d.lgs. 48/2020
- **AdE: data di inizio lavori coincidente o successiva al 11.06.2020**
- ECCEZIONI: installazione dei collettori solari per produzione di acqua calda; installazione dei generatori alimentati a biomassa e installazione delle schermature solari.

È possibile accedere al Sismabonus ordinario se non si soddisfano i requisiti del Super-Sismabonus?

- Beneficiari: **soggetti IRPEF e IRES**
- Immobili oggetto degli interventi: **costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive** (i.e. *"unità immobiliari in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali o non commerciali"*) ubicate nelle zone sismiche 1, 2 e 3 (cfr. Circolare n. 19/ E dell'8 luglio 2020)
- in caso di immobili posseduti o detenuti da titolari di reddito di impresa, si prescinde dalla loro qualificazione come **"strumentali", "beni merce" o "patrimoniali"** (interpello n. 192 del 18.03.2021, risoluzione n. 34/E del 25 giugno 2020)
- il **Sismabonus acquisti** spetta **anche** alla società di persone o di capitali che acquista l'unità immobiliare sia per uso proprio che per destinarlo alla locazione (interpello n. 19 del 08.01.2021)



Parte II
Il Super-Sismabonus e gli
adempimenti connessi

Il Super-Sismabonus

- Art. 16-bis, lett. i) d.P.R. n. 917/1986: disciplina generale
- Art. 16 d.lgs. n. 63/2013, da 1-bis a 1-septies: aliquote agevolate per interventi in zone 1,2,3;
- Art. 119, co. 4 d.l. 34/2020: ha aumentato al 110% l'aliquota delle detrazioni previste dal d.lgs. n. 63/2013, se i beneficiari sono i soggetti indicati al co. 9 ed ha esteso il beneficio ad alcuni aspetti particolari (es. polizze, sistemi di monitoraggio, comuni terremotati)

Il Super-sismabonus nei centri storici: necessario un progetto unitario?

Art. 16-bis, lett. i) d.P.R. n. 917/1986: *«Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati **sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici** e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti **sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari.**»*

Il Super-sismabonus nei centri storici: necessario un progetto unitario?

Lo scopo della legge è **escludere interventi meramente locali** dall'applicazione del sismabonus.

Gli interventi devono riguardare

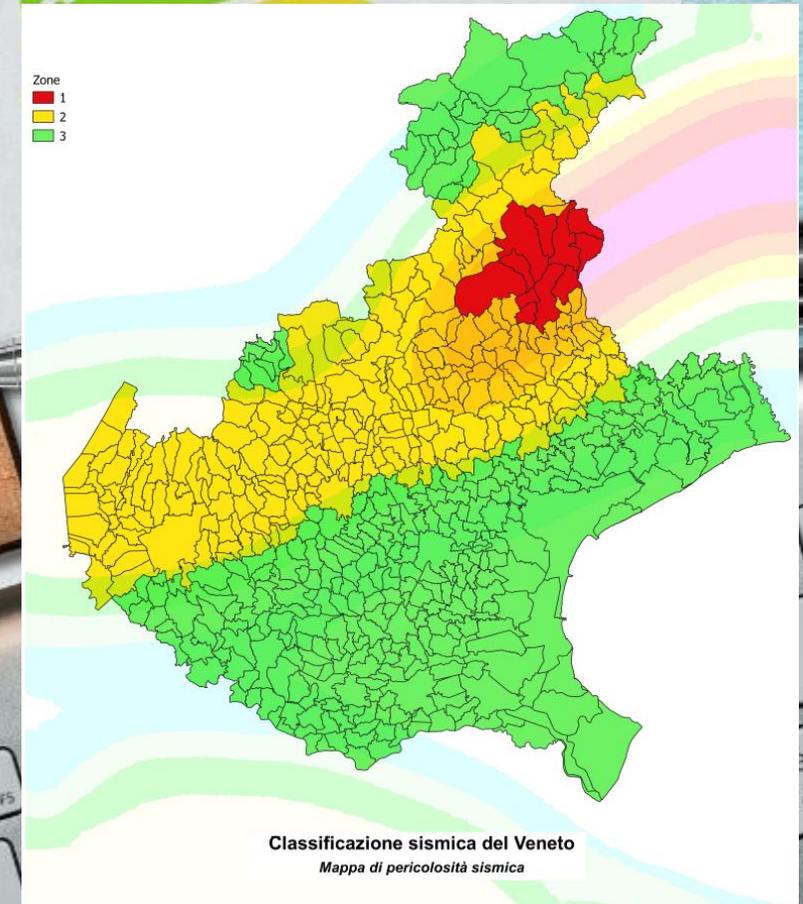
- Parti strutturali dell'edificio o del complesso di edifici
- Interi edifici (anche del complesso) -> Non obbliga ad intervenire sull'intero aggregato

Nei centri storici è richiesto il requisito dell'esistenza di un progetto unitario (in contrapposizione all'esecuzione di interventi su **singole unità immobiliari**)

- Unità immobiliare \neq Intero edificio o Intero Aggregato
- L'unitarietà del progetto deve essere riferita all'Unità Strutturale
- L'intervento sulla singola unità (rectius edificio) deve risultare coerente con la valutazione della messa in sicurezza dell'intera unità strutturale di cui si compone
- Non è richiesto che il progetto unitario sia attuato per intero

Quando entrerà in vigore la nuova zonazione sismica del Veneto?

- **16 maggio 2021**
- Decorsi 60 giorni dalla data di pubblicazione nel BUR della Deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 09 marzo 2021 (Aggiornamento dell'elenco delle zone sismiche del Veneto)
- BUR n. 38 del 16 marzo 2021
- Tutto il territorio regionale sarà incluso nelle zone 1-2-3



Quali effetti produrrà la nuova zonazione sismica sulle procedure autorizzatorie già avviate?

- L'Agenzia delle Entrate è stata interpellata sul punto ma deve ancora pronunciarsi
- Criterio di rilevanza della classificazione sismica dell'edificio?
- **Data di inizio dell'iter autorizzatorio (richiesta del PdC/SCIA)?**
- Data di rilascio del titolo abilitativo?
- Data di inizio lavori?
- Data di sostenimento delle spese?

Quali sono gli adempimenti necessari per accedere al Super-Sismabonus?

- Apposita polizza assicurativa ex art. 119 co. 14 d.l. 34/2020
- Asseverazioni da redigere con le modalità di cui agli allegati B, B-1 e B-2 D.M. 58/2017 e da depositare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia competente
- Conservazione della copia delle asseverazioni
- Visto di conformità solo in caso di esercizio dell'opzione (sconto in fattura o cessione del credito d'imposta)

Asseverazioni

- **Modello asseverazione del progettista (Allegato B)** con dichiarazione relativa alla congruità delle spese
- **Modello asseverazione del direttore dei lavori (Allegato B1)** con dichiarazione relativa alla congruità delle spese
- (Super Sismabonus) **Modello attestazione del direttore dei lavori relativo agli stati di avanzamento dei lavori (Allegato 1 - SAL)**
- **Modello attestazione del collaudatore statico (Allegato B2)**, salvo nei casi residuali in cui le Norme Tecniche non ne prevedano la presenza, che attesta che i lavori abbiano prodotto la riduzione di rischio prevista in progetto e asseverata dal direttore dei lavori

Modulistica unica per (Super) Sismabonus

Con il DM n. 329/2020 è stata aggiornata la modulistica, utilizzabile sia per il "Sismabonus" che per il "Super sismabonus" procedendo a cassare e/o non compilare le parti delle asseverazioni che non attengono alla specificità del regime fiscale adottato.

- Prima dell'inizio dei lavori
 - l'asseverazione del progettista è consegnata allo sportello competente stabilito dalla normativa regionale
- Al termine dei lavori
 - l'attestazione del direttore dei lavori è consegnata allo sportello di cui sopra, insieme agli eventuali stati di avanzamento, dallo stesso prodotti, ed all'attestazione del collaudatore statico, quando presente

L'omessa allegazione dell'asseverazione di rischio sismico ante lavori alla SCIA o richiesta di PdC è causa di decadenza dal Sismabonus o Super-Sismabonus?

- **Sì, per i titoli abilitativi chiesti prima del 16 gennaio 2020, i.e. della data di entrata in vigore del Decreto MIT del 9 gennaio 2020, n. 24. Cfr. Interpelli n. 192 del 18.03.2021 e n. 127 del 24/02/2021**
- **Eccezione (Super)Sismabonus acquisti: procedure autorizzatorie iniziate dopo il 01.01.2017 ma prima del 01.05.2019 relative ad immobili ubicati nelle zone sismiche 2 e 3. La perizia asseverata può essere depositata successivamente alla SCIA/PdC purchè prima del rogito dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato oggetto degli interventi. Cfr. interpello n. 31 del 11.1.2021, risoluzione n. 38/E del 3 luglio 2020, interpello n. 91 del 08.02.2021**

La compilazione dell'asseverazione di rischio sismico ante lavori secondo il modello previgente dell'allegato B D.M. 58/2017 è causa di decadenza?

- Art. 3 comma 6 DM 58/2017: *«L'asseverazione di cui al comma 2 è effettuata secondo il modello contenuto nell'allegato B che è parte integrante e sostanziale del presente decreto»*
- Decreto MIT n. 329 del 6 agosto 2020 ha **sostituito l'allegato B (modello di asseverazione del progettista dell'intervento strutturale) a decorrere dal 6 agosto 2020**
- **Differenze: asseverazione di congruità delle spese, estremi polizza assicurativa**
- **Super-Sismabonus acquisti: gli acquirenti delle case antisismiche possono beneficiare del Superbonus anche in presenza di un'asseverazione predisposta con il modello previgente. Cfr. Interpello n. 190 del 17.03.2021: l'agevolazione di cui al comma 1-septies dell'articolo 16 D.L. 63/2013 è commisurata al prezzo della singola unità immobiliare e non alle spese sostenute dall'impresa in relazione agli interventi agevolati. Ai fini del Superbonus nonché dell'opzione di cui al citato articolo 121 la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati non va attestata.**

Parere Consiglio Superiore Lavori pubblici del 02.02.2021

- **Interpello n. 168 del 10.03.2021** richiama parere e lo recepisce
- **L'attestazione della congruità delle spese, inserita nell'Allegato B, risponde ad una mera semplificazione degli adempimenti**
- La mancanza della stessa al momento in cui è stata presentata la pratica edilizia non pregiudica l'accesso al Superbonus
- **Conclusione fondata sul testo dell'art. 119 co. 13 lett. b) e co. 13-bis che testualmente impongono il deposito dell'asseverazione di rischio sismico al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori.**



BM & A Helpdesk
**Bonus
Fiscali**

<https://bonusfiscali.studiobma.com>

Grazie per l'attenzione