

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

13 MAGGIO 2021

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

BM Helpdesk
&A Bonus
Fiscali



Aggiornamenti

Quando è fissata la scadenza del Superbonus?

- Fino al 30 giugno 2022 per tutti i beneficiari
- Fino al 30 giugno 2023 per gli IACP ed enti assimilati
- Fino al 31 dicembre 2023 per gli interventi effettuati dagli IACP ed enti assimilati se alla data del 30 giugno 2023 risulta essere stato eseguito almeno il 60 dell'intervento complessivo
- Fino al 31 dicembre 2022 per i condomini per interventi sulle parti comuni
- Fino al 31 dicembre 2022 per gli interventi effettuati 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

D.L. 59/2021 dal 08.05.2021



Il Superbonus negli interventi di demolizione e ricostruzione

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono sempre ammessi al Superbonus?

- Art. 119, co. 3 d.l. n. 34/2020: *“Nel rispetto dei suddetti requisiti minimi, sono ammessi all'agevolazione, nei limiti stabiliti per gli interventi di cui ai citati commi 1 e 2, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”*
 - Richiamo alla definizione di ristrutturazione edilizia
 - L'Agenzia delle Entrate ha interpretato questa previsione nel senso che tutte le ipotesi di ristrutturazione edilizia previste dall'art. 3, co. 1 lett. d) d.P.R. n. 380/2001 possono essere agevolate con il Superbonus

Cosa si intende per ristrutturazione edilizia?

- La nozione di ristrutturazione edilizia è stata oggetto di modifica con il decreto-legge “semplificazioni” (d.l. n. 74/2020)
 - Inclusi interventi di demolizione e ricostruzione, anche con ampliamento, anche con mutamento di sagoma, sedime prospetti
 - Inclusi interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti
 - Disciplina di maggior rigore per i centri storici (ZTO A), per le aree sottoposte a vincolo ai sensi del d.lgs. n. 42/2004 e per altri ambiti di pregio sottoposti ad analoghe misure di tutela
 - Vincolo di ricostruzione «fedelissima»: stessa sagoma, sedime, prospetto, volume

Cosa si intende per ristrutturazione edilizia?

- *Art. 3, co. 1, lett. d) TUE: «Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.»*

Cosa si intende per ristrutturazione edilizia?

- **La legge ha previsto una maggiore elasticità, consentendo di variare alcuni elementi del fabbricato demolito**
- **Non bisogna esagerare!**
 - “Moltiplicazioni dei corpi di fabbrica” e dunque degli organismi edilizi
 - Traslazioni in area di sedime diversa prive di giustificazione (es. Distanza da confine, fasce di rispetto, oggettivi miglioramenti della qualità del fabbricato)
- **La legge ha riformato la definizione di ristrutturazione edilizia, ma non ha stravolto le categorie di interventi (esistono ancora la nuova costruzione e la ristrutturazione urbanistica).**

Cosa si intende per ristrutturazione edilizia?

- **Demolizione e ricostruzione con ampliamento**

- Rientra nella nozione di ristrutturazione edilizia ove prevista “*dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali ... anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana*”
- Es. art. 7 l.r. n. 14/2019 («Veneto 2050»), tra le cui finalità vi è anche la riqualificazione edilizia e la rigenerazione urbana

In quali casi è richiesta una cd. ristrutturazione fedele?

- Immobili sottoposti a vincolo culturale o paesaggistico ex D.Lgs. n. 42/2004 (**vincolo «diretto»**)
- Immobili ubicati nelle zone omogenee A ex D.M. 1444/1968 o assimilate (**fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici e indipendentemente dal pregio dell'immobile**)
- Immobili ubicati nei centri e nuclei storici consolidati (**fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici**)
- Immobili ubicati in ambiti di particolare pregio storico e architettonico (**fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici**)

Segue Art. 3 co. 1 lett. d) TUE

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

È possibile accedere al Superbonus in caso di interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento?

- Sì, purchè siano configurati come interventi di **«ristrutturazione edilizia»** ai sensi dell'art. 3 co. 1 lett. d) D.P.R. n. 380/2001 e tale qualificazione risulti dal titolo che assente i lavori.
- Secondo prassi consolidata dell'Agenzia delle Entrate, la qualificazione inerente le opere edilizie **spetta al Comune, o altro ente territoriale competente** in materia di classificazioni urbanistiche, e **deve risultare dal titolo amministrativo che autorizza i lavori** per i quali il contribuente intende beneficiare di agevolazioni fiscali. *Ex multis*, cfr. interpelli n. 11 e n. 17 del 7 gennaio 2021

A chi spetta la qualificazione dell'intervento?

Interpello n. 210 del 25.03.2021

*«si fa presente che la qualificazione degli interventi prospettati in istanza tra gli "Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione" per i quali l'articolo 5 della legge della Regione Campania 28 dicembre 2009, n. 19, consente l'aumento della volumetria esistente, entro il limite del 35 per cento, comportando una **analisi di natura tecnica non fiscale**, esula dalle prerogative esercitabili in sede di interpello. Sotto il profilo fiscale, si ritiene che, fermo restando il rispetto delle condizioni e degli adempimenti normativamente previsti, l'Istante possa fruire del Superbonus in relazione alle spese sostenute per gli interventi di riduzione del rischio sismico, purché nel provvedimento amministrativo che assente i lavori risulti che l'opera consiste in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione nonché risulti il cambio d'uso degli immobili in "residenziale"»*

È possibile accedere al Superbonus in caso di interventi eseguiti esclusivamente sulle pertinenze?

- **Interpello n. 210 del 25 marzo 2021**

Caso di interventi di riduzione del rischio sismico realizzati mediante demolizione e ricostruzione di 3 edifici, di cui uno collabente (F/2) e gli altri due pertinenziali di un'unità abitativa non oggetto di interventi (deposito agricolo C/2, stalla C/6).

L'Agenzia delle Entrate ammette esplicitamente la **possibilità di eseguire interventi ammessi al Superbonus esclusivamente sulle pertinenze di un'unità abitativa** (purchè dal titolo abilitativo risulti il cambio di destinazione d'uso in abitativo)

Massimale di spesa determinato per n. 3 unità

È possibile accedere al Superbonus in caso di interventi eseguiti esclusivamente sulle pertinenze?

- **Interpello n. 210 del 25 marzo 2021**

Caso di interventi di riduzione del rischio sismico realizzati mediante demolizione e ricostruzione di 3 edifici, di cui uno collabente (F/2) e gli altri due pertinenziali di un'unità abitativa non oggetto di interventi (deposito agricolo C/2, stalla C/6).

L'Agenzia delle Entrate ammette esplicitamente la **possibilità di eseguire interventi ammessi al Superbonus esclusivamente sulle pertinenze di un'unità abitativa** (purchè dal titolo abilitativo risulti il cambio di destinazione d'uso in abitativo)

Massimale di spesa determinato per n. 3 unità

È possibile computare anche le spese relative al nuovo volume?

Se l'intervento di demolizione e ricostruzione è qualificato come intervento di ristrutturazione edilizia, occorre distinguere fra Super-Ecobonus e Super-Sismabonus

Interpello n. 175 del 16.03.2021

- il Superbonus per gli interventi antisismici (c.d. "Super sismabonus") è ammesso anche per le spese imputabili alla porzione in ampliamento
- il Superbonus per gli interventi di efficientamento energetico (c.d. "Super ecobonus") può essere fruito per le sole spese relative alla parte esistente

Contabilizzazione separata delle spese o attestazione *ad hoc*

L'AdE ha richiamato la nota del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici R.U. 031615 del 2 febbraio 2021:

«a differenza del "Super sismabonus" la detrazione fiscale legata al "Super ecobonus" non si applica alla parte eccedente il volume ante-operam».

In tale caso il contribuente ha l'onere di mantenere distinte, in termini di fatturazione, le due tipologie di intervento (ristrutturazione e ampliamento) o, in alternativa, essere in possesso di un'apposita attestazione che indichi gli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento, rilasciata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione ovvero dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi.

APE post lavori in caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento

In relazione agli interventi di ristrutturazione con demolizione che prevedono anche l'ampliamento "*l'APE post operam deve essere redatto considerando l'edificio nella sua configurazione finale*" (cfr. risposta ENEA FAQ, n. 7)

Cfr. Interpello n. 175 del 16 marzo 2021

Super-Ecobonus per interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento

Interpello n. 88 del 8 febbraio 2021

“L'ENEA precisa che (faq n. 7) nel caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento, dalle spese sostenute a partire dal 1° luglio 2020 occorre scorporare le spese derivanti all'ampliamento e l'A.P.E. post operam deve essere redatto considerando l'edificio nella sua configurazione finale”

Quali elementi sono presi in considerazione dall'Agenzia delle Entrate per la verifica dei presupposti del Superbonus?

- Assume rilievo la qualificazione dell'intervento come «ristrutturazione edilizia» ai sensi dell'art. 3 co. 1 lett. d) TUE risultante dal titolo abilitativo
- Attenzione: «*tempus regit actum*»
- La nozione di ristrutturazione edilizia è mutata nel corso del tempo

Come si calcola il massimale in caso di interventi di demolizione e ricostruzione che comportano un aumento o una riduzione del numero delle unità immobiliari?

- Con la circolare 22 dicembre n. 30/E è stato precisato che nel caso in cui gli interventi di riqualificazione energetica o antisismici comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, per l'individuazione del limite di spesa, **vanno considerate le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori.**
- Il calcolo delle unità immobiliari va effettuato tenendo conto anche delle pertinenze, come le cantine, i solai e i box auto.
- Vanno ricomprese nel conteggio **anche le pertinenze non servite dall'impianto di riscaldamento.**

È possibile conteggiare tutte le pertinenze?

No, vanno conteggiate **esclusivamente le pertinenze che compongono l'edificio condominiale.**

Sono da escludere quelle collocate fuori dell'edificio condominiale.

Cfr. Interpello n. 175 del 16 marzo 2021

Interpello n. 90 del 8 febbraio 2021

“ai fini della determinazione del limite di spesa ammesso al beneficio fiscale, non devono essere considerate le pertinenze collocate in un edificio diverso da quello oggetto degli interventi”

E possibile computare le pertinenze separate strutturalmente dall'edificio se anch'esse saranno demolite?

• Interpello n. 90 del 8 febbraio 2021

Caso di demolizione e ricostruzione di un fabbricato (composto da 4 unità abitative e 4 locali di sgombero aventi categoria catastale C/2) e di 3 pertinenze separate strutturalmente, situate nella corte condominiale.

“il limite di spesa ammesso alle agevolazioni va calcolato moltiplicando il limite unitario previsto dalla norma per ciascun intervento realizzato sulle parti comuni per otto, senza tener conto delle pertinenze strutturalmente separate dall'edificio principale”

Il Superbonus spetta anche per gli interventi di ripristino di edifici crollati? A quali condizioni?

- Sì purché l'intervento sia qualificato come intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 co. 1 lett. d) TUE eseguito su un immobile «esistente».

Edificio «esistente»

- La circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 24/E dell'8 agosto 2020 ha specificato che ai fini dell'agevolazione l'intervento deve riguardare **edifici o unità immobiliari residenziali "esistenti"**, non essendo agevolati gli interventi realizzati in fase di nuova costruzione (esclusa l'ipotesi dell'installazione di sistemi solari fotovoltaici di cui all'art. 119 co. 5 del Decreto Rilancio)
- La prova dell'esistenza dell'edificio è fornita dall'**iscrizione dello stesso in catasto, oppure dalla richiesta di accatastamento, nonché dal pagamento dell'ICI o, dal 2012, dell'IMU ove dovuta** (Circolare 31.05.2007 n. 36, paragrafo 2).

Prova dell'esistenza dell'edificio

Con risposta ad interpello n. 907-1392/2020, l'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale Veneto ha affermato che sebbene l'edificio sia completamente crollato, l'iscrizione al catasto e la possibilità di ricostruirne la consistenza originaria, sono circostanze di per sé sufficienti a dimostrare l'esistenza dell'edificio che il contribuente intende ricostruire.

Es. iscrizione al catasto, quietanze pagamento IMU, reperti fotografici, planimetrie dell'unità immobiliare depositate al Catasto Fabbricati, tavole sullo stato di fatto dell'immobile depositate in Comune ecc.

Le unità collabenti costituiscono «edifici esistenti»?

Anche le "unità collabenti" F/2, pur trattandosi di fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito, possono essere considerate come edifici esistenti, trattandosi di manufatti già costruiti e individuati catastalmente.

Cfr. interpello n. 326/2020 che richiama un principio già sancito per le detrazioni ex artt. 14 e 16 d.l. 63/2013 (Circolare 19/E del 08.09.2020).

Ripristino di edificio crollato come ristrutturazione edilizia

Art. 3 co. 1 lett. d) D.P.R. n. 380/2001

«Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza».

Segue immobili sottoposti a vincoli o ubicati nei centri storici

Art. 3 co. 1 lett. d) D.P.R. n. 380/2001

«Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria».

Se l'immobile crollato era privo di impianto di riscaldamento?

Nella risposta ad interpello n. 907-1392/2020, l'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale Veneto ha richiamato l'art. 119 co. 1-quater d.l. 34/2020: *«Sono compresi fra gli edifici che accedono alle detrazioni di cui al presente articolo anche gli edifici privi di attestato di prestazione energetica perchè sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, purchè al termine degli interventi, che devono comprendere anche quelli di cui alla lettera a) del comma 1, anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente, raggiungano una classe energetica in fascia A».*

Segue

L'Agenzia delle Entrate ha subordinato l'applicazione del Superbonus per interventi antisismici alle seguenti condizioni:

- Esecuzione degli **interventi di isolamento termico** di cui all'art. 119, comma 1, lett. a) d.l. 34/2020
- Conseguimento della **classe energetica in fascia A** al termine dei lavori di ricostruzione dell'immobile

È possibile accedere al Super-Ecobonus per la «sostituzione» degli infissi?

Gli infissi connessi alla modifica dimensionale o allo spostamento delle aperture, così come alla realizzazione di nuovi vani di porta o finestra, sono esclusi dall'agevolazione, tranne nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione.

Assistente virtuale Virgilio di ENEA

Conferma di ENEA in sede di audizione parlamentare del 28.04.2021

Sono ammessi al Superbonus anche gli interventi di ristrutturazione con ampliamento?

- Sì, ma occorre prestare attenzione.
- Con la circolare 8 luglio 2020 n. 19/E in merito agli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art.16-bis del TUIR, è stato ribadito che qualora la ristrutturazione avvenga **senza demolizione dell'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione compete solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una "nuova costruzione"**.
- Interpello n. 24 del 8 gennaio 2021: l'AdE ha specificato che tali chiarimenti si rendono applicabili anche agli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico e per quelli finalizzati al risparmio energetico rilevanti **ai fini dell'accesso al Superbonus**.

Quali spese sono ammesse all'agevolazione in caso di ristrutturazione con ampliamento?

- Esclusivamente le spese riferibili alla porzione di edificio ristrutturata.
- Eccezione: l'installazione dell'impianto fotovoltaico può essere effettuata anche su edificio di nuova costruzione. Pertanto, il Superbonus spetta sull'intera spesa sostenuta, nei limiti previsti dalla norma, a nulla rilevando che il predetto impianto sia a servizio anche della parte ampliata.

Oneri aggiuntivi gravanti sul contribuente

- Il contribuente ha l'onere di **mantenere distinte, in termini di fatturazione, le due tipologie di intervento (ristrutturazione e ampliamento) o, in alternativa, essere in possesso di un'apposita attestazione** che indichi gli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento, rilasciata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione ovvero dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi.

La modifica della nozione di ristrutturazione edilizia incide sulla prassi dell'Agenzia delle Entrate?

Interpello n. 12 del 7 gennaio 2021

«La precisazione fornita da ultimo con la citata circolare n. 19/E del 2020, in merito agli interventi di ristrutturazione senza demolizione dell'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, si ritiene ancora valida anche a seguito delle modifiche apportate dall'articolo 10, comma 1, lettera b), n. 2 del decreto legge 16 luglio 2020, n. 76 (cd. decreto "Semplificazione") al citato articolo 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. n. 380 del 2001 (TU dell'Edilizia). Ciò in quanto le richiamate modifiche, riguardano il diverso caso in cui siano realizzati interventi edilizi di "demolizione e successiva ricostruzione" di edifici esistenti.»

Gli interventi connessi a quelli antisismici o di riqualificazione energetica realizzati mediante demolizione e ricostruzione sono ammessi al Superbonus?

- Risposta n. 121 del 22.02.2021
- *“nel caso in cui vengano eseguiti sul medesimo immobile sia interventi di recupero del patrimonio edilizio sia interventi antisismici, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione è pari a 96.000 euro. Va, peraltro, precisato che anche per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche vale il principio secondo cui l'intervento di categoria superiore assorbe quelli di categoria inferiore ad esso collegati o correlati. Pertanto, il Superbonus si applica, ad esempio, nel limite complessivo di spesa previsto (nel caso di specie 96.000 euro), anche alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie al completamento dell'intervento di demolizione e ricostruzione”*
- Es. il rifacimento delle pareti esterne e interne, dei pavimenti, dei soffitti, dell'impianto idraulico ed elettrico necessarie per completare l'intervento nel suo complesso.

Quali sono gli interventi collegati o correlati? Chi lo stabilisce?

- Risposta n. 90 del 8 febbraio 2021
- Anche le spese sostenute per la realizzazione dell'impiantistica sanitaria necessaria alla fruibilità delle nuove unità immobiliari e il sistema di ventilazione meccanica dell'aria necessario al fine di evitare muffe ed umidità garantendo l'efficienza energetica in edifici provvisti di involucro altamente isolanti?
- *“il Superbonus spetta anche per gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi agevolabili, a condizione, tuttavia che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato. Nei limiti di spesa previsti dalla norma per ciascun intervento, pertanto, il Superbonus spetta, in linea di principio, anche per i costi strettamente collegati alla realizzazione e al completamento dell'intervento agevolato quali quelli indicati nell'istanza. L'individuazione delle spese connesse, tuttavia, deve essere effettuata da un tecnico abilitato che, in base a quanto stabilito dal comma 13 del citato articolo 119 del decreto Rilancio, ai fini del Superbonus, attesta non solo la rispondenza degli interventi ai requisiti richiesti dalla norma ma anche la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati”.*

Gli interventi di nuova costruzione possono essere ammessi al Superbonus e, in particolare, al Super-Sismabonus acquisti?

- L'art. 16 co. 1-septies D.L. n. 63/2013 stabilisce che gli interventi devono essere eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare «**mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento...**»
- Non è richiesto che l'intervento sia configurato come «ristrutturazione edilizia» ai sensi dell'art. 3 co. 1 lett. d) TUE
- **Interpello n. 19 del 08.01.2021**: pare implicitamente confermare come l'intervento possa costituire anche una "nuova costruzione" (vedi parte sulle aliquote IVA).



BM & A Helpdesk
**Bonus
Fiscali**

<https://bonusfiscali.studiobma.com>

Grazie per l'attenzione