



LEGGE DI BILANCIO E ASSEVERAZIONI: COME CAMBIANO IL 110% E TUTTI GLI ALTRI BONUS

Prof. Adriano Cecconi

prof.adriano.cecconi@gmail.com

SUPERBONUS 110%

- Spese sostenute nel 2022 → ripartizione detrazione su 4 anni



SCADENZE

Per gli interventi effettuati dai condomini, dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera a), e dai soggetti di cui al comma 9, lettera d-bis), **compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio**, compresi quelli effettuati su edifici oggetto 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, la detrazione spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, nella misura del:

- 110 per cento per quelle sostenute entro il 31 dicembre 2023;
- 70 per cento per quelle sostenute nell'anno 2024
- 65 per cento per quelle sostenute nell'anno 2025.

SCADENZE

- Per gli interventi effettuati su unità immobiliari dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera b), la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022, a condizione che alla data del **30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30 per cento** dell'intervento complessivo. Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera c), compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso edificio, e dalle cooperative di cui al comma 9, lettera d), per i quali alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute **entro il 31 dicembre 2023**.

SUPERBONUS RICOSTRUZIONE POST SISMA

- Per gli interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da **eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza**, la detrazione per gli incentivi fiscali di cui ai commi 1-ter, 4-ter e 4-quater spetta, in tutti i casi disciplinati dal comma 8-bis, per le spese sostenute **entro il 31 dicembre 2025**, nella misura del 110 per cento.
- nei Comuni fuori cratere per gli edifici per i quali sia stata redatta una scheda “AeDes” dalla quale emerga la connessione tra il danno che ha causato l’inagibilità dell’edificio medesimo e l’evento sismico successivamente all’arco temporale previsto dalla norma → **vi è il superbonus rafforzato per le spese sostenute fino al 30 giugno 2022**

IMPIANTI FOTOVOLTAICI

- Per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, ovvero di impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici, eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di cui ai commi 1 e 4 del presente articolo, la detrazione di cui all'articolo 16-bis, comma 1, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, da ripartire tra gli aventi diritto in **quattro quote annuali di pari importo**, spetta nella misura riconosciuta per gli interventi previsti agli stessi commi 1 e 4 in relazione all'anno di sostenimento della spesa, fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a euro 48.000 e comunque nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico.
- In caso di interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) e f), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, il predetto limite di spesa è ridotto ad euro 1.600 per ogni kW di potenza nominale.

RELATIVI SISTEMI DI ACCUMULO

- Sistemi di accumulo collegati agli impianti fotovoltaici → anche loro detrazione in 4 anni

CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA (COMMA 5-BIS ART. 119)

- Le violazioni meramente formali che non arrecano pregiudizio all'esercizio delle azioni di controllo non comportano la decadenza delle agevolazioni fiscali limitatamente alla irregolarità od omissione riscontrata. Nel caso in cui le violazioni riscontrate nell'ambito dei controlli da parte delle autorità competenti siano rilevanti ai fini dell'erogazione degli incentivi, la decadenza dal beneficio si applica limitatamente al singolo intervento oggetto di irregolarità od omissione.

COLONNINE DI RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI

Per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute per gli interventi di installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici di cui all'articolo 16-ter del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, eseguita congiuntamente a uno degli interventi di cui al comma 1 del presente articolo, la detrazione spetta nella misura riconosciuta per gli interventi previsti dallo stesso comma 1 in relazione all'anno di sostenimento della spesa, da ripartire tra gli aventi diritto in **quattro quote annuali di pari importo**, e comunque nel rispetto dei seguenti limiti di spesa, fatti salvi gli interventi in corso di esecuzione:

- euro 2.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno più accessi autonomi dall'esterno secondo la definizione di cui al comma 1-bis del presente articolo;
- euro 1.500 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero massimo di 8 colonnine;
- euro 1.200 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero superiore a 8 colonnine.

L'IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO NON DETRAIBILE

- Si considera nel calcolo dell'ammontare complessivo ammesso al beneficio, indipendentemente dalla modalità di rilevazione contabile adottata dal contribuente.

NOVITA' PER LE ONLUS

- Il limite di spesa ammesso alle detrazioni di cui al presente articolo, previsto per le singole unità immobiliari, è moltiplicato per il rapporto tra la superficie complessiva dell'immobile oggetto degli interventi di incremento dell'efficienza energetica, di miglioramento o di adeguamento antisismico previsti ai commi 1, 2, 3, 3-bis, 4, 4-bis, 5, 6, 7 e 8, e la superficie media di una unità abitativa immobiliare, come ricavabile dal Rapporto Immobiliare pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ai sensi dell'articolo 120-sexiesdecies del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, per i soggetti di cui al comma 9, lettera dbis), che siano in possesso dei seguenti requisiti:
 - a) svolgano attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali, e i cui membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica;
 - b) siano in possesso di immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4, a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito. Il titolo di comodato d'uso gratuito è idoneo all'accesso alle detrazioni di cui al presente articolo, a condizione che il contratto sia regolarmente registrato in data certa anteriore alla data di entrata in vigore della presente disposizione.

TEMPI PER STABILIRE LA RESIDENZA

- Nel caso di acquisto di immobili sottoposti ad uno o più interventi di cui al comma 1 lettere a), b) e c), il termine per stabilire la residenza di cui alla lettera a), della nota II-bis) all'art. 1 della tariffa, parte I, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, è di trenta mesi dalla data di stipulazione dell'atto di compravendita.

SISMABONUS ACQUISTI

- Detrazione 110% fino al 30 giugno 2022
- Detrazione 75% e 85% (a seconda del passaggio di 1 o 2 classi sismiche) → fino al 2024
- Le tempistiche per cedere l'immobile ristrutturato post demolizione e ricostruzione passano da 18 mesi a 30 mesi dalla data di conclusione dei lavori

COMUNITÀ ENERGETICHE

- L'esercizio di impianti fino a 200 kW da parte di comunità energetiche rinnovabili costituite in forma di enti non commerciali o da parte di condomini che aderiscono alle configurazioni di cui all'articolo 42 -bis del decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2020, n. 8, non costituisce svolgimento di attività commerciale abituale. La detrazione prevista dall'articolo 16 -bis, comma 1, lettera h), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, per gli impianti a fonte rinnovabile gestiti da soggetti che aderiscono alle configurazioni di cui al citato articolo 42 -bis del decreto legge n. 162 del 2019 si applica fino alla soglia di 200 kW e per un ammontare complessivo di spesa non superiore a euro 96.000.

ART. 119-TER ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE (1)

- Ai fini della determinazione delle imposte sui redditi, ai contribuenti è riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le spese documentate sostenute dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022 per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti.

ART. 119-TER ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE (2)

La detrazione di cui al presente articolo, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, spetta nella misura del 75 per cento delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a:

- a) euro 50.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- b) euro 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
- c) euro 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

ART. 119-TER ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE (3)

- La detrazione di cui al comma 1 spetta anche per gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonché, in caso di sostituzione dell'impianto, per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito.
- Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi di cui al presente articolo rispettano i requisiti previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.

ARTICOLO 122-BIS (1)

L'Agenzia delle entrate, entro cinque giorni lavorativi dall'invio della comunicazione dell'avvenuta cessione del credito, può sospendere, per un periodo non superiore a trenta giorni, gli effetti delle comunicazioni delle cessioni, anche successive alla prima, e delle opzioni inviate alla stessa Agenzia ai sensi degli articoli 121 e 122 che presentano profili di rischio, ai fini del relativo controllo preventivo. I profili di rischio sono individuati utilizzando criteri relativi alla diversa tipologia dei crediti ceduti e riferiti:

- a) alla coerenza e alla regolarità dei dati indicati nelle comunicazioni e nelle opzioni di cui al presente comma con i dati presenti nell'Anagrafe tributaria o comunque in possesso dell'Amministrazione finanziaria;
- b) ai dati afferenti ai crediti oggetto di cessione e ai soggetti che intervengono nelle operazioni cui detti crediti sono correlati, sulla base delle informazioni presenti nell'Anagrafe tributaria o comunque in possesso dell'Amministrazione finanziaria;
- c) ad analoghe cessioni effettuate in precedenza dai soggetti indicati nelle comunicazioni e nelle opzioni di cui al presente comma.

ARTICOLO 122-BIS (2)

- Se all'esito del controllo risultano confermati i rischi di cui al comma 1, la comunicazione si considera non effettuata e l'esito del controllo è comunicato al soggetto che ha trasmesso la comunicazione.
- Se, invece, i rischi non risultano confermati, ovvero decorso il periodo di sospensione degli effetti della comunicazione di cui al comma 1, la comunicazione produce gli effetti previsti dalle disposizioni di riferimento.
- Fermi restando gli ordinari poteri di controllo, l'amministrazione finanziaria procede in ogni caso al controllo nei termini di legge di tutti i crediti relativi alle cessioni per le quali la comunicazione si considera non avvenuta ai sensi del comma 2.

ARTICOLO 122-BIS (3)

- I soggetti obbligati di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, che intervengono nelle cessioni comunicate ai sensi degli articoli 121 e 122, non procedono all'acquisizione del credito in tutti i casi in cui ricorrono i presupposti di cui agli articoli 35 e 42 del predetto decreto legislativo n. 231 del 2007, fermi restando gli obblighi ivi previsti.
- Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate sono stabiliti criteri, modalità e termini per l'attuazione, anche progressiva, delle disposizioni di cui ai commi 1 e 2.

VISTO DI CONFORMITA'

- Necessario sempre
- Tranne nei casi in cui il contribuente si auto-presenti la dichiarazione dei redditi o la presenti tramite il suo sostituto d'imposta

Superbonus



- Non necessario per poter portare la detrazione nella propria dichiarazione (anche se la si presenta tramite CAF o commercialista)
- Necessario se si fa la cessione del credito (eccezion fatta per i lavori in edilizia libera o interventi < € 10.000,00)

Bonus diversi dal
superbonus (rif.
comma 2 art. 121
L. 77/2020)



Lo schemetto è sintetico (per evitare di rendere il testo complicato). Per un miglior approfondimento di tutti i requisiti si veda la normativa in allegato – pag. 14)

ASSEVERAZIONE CONGRUITÀ DELLE SPESE (TECNICO)

- Necessario sempre

Superbonus



- Non necessario per poter portare la detrazione nella propria dichiarazione (anche se la si presenta tramite CAF o commercialista)
- Necessario se si fa la cessione del credito (eccezion fatta per i lavori in edilizia libera o interventi < € 10.000,00)

Bonus diversi dal
superbonus (rif.
comma 2 art. 121
L. 77/2020)



Lo schemetto è sintetico (per evitare di rendere il testo complicato). Per un miglior approfondimento di tutti i requisiti si veda la normativa in allegato – pag. 14)

Si può usufruire di una **detrazione Irpef del 50% per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici** di classe non inferiore alla **A per i forni**, alla **E per le lavatrici, le lavasciugatrici e le lavastoviglie**, alla **F per i frigoriferi e i congelatori**.

La detrazione va ripartita tra gli aventi diritto in dieci quote annuali di pari importo ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 10.000 euro.

Recupero del patrimonio edilizio avviato a partire dal 1° gennaio 2021; i lavori devono essere avviati prima dell'acquisto dei beni agevolabili, non è necessario che le relative spese siano sostenute prima di quelle per l'arredo.

NUOVO TETTO DI SPESE BONUS MOBILI

Scende a € 10.000,00 il tetto
Massimo di spese

QUALI SONO I BENI INCLUSI?



La detrazione spetta per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2022 per l'acquisto di



mobili nuovi



grandi elettrodomestici nuovi di classe energetica non inferiore alla **A** per i forni, alla **E** per le lavatrici, le lavasciugatrici e le lavastoviglie, alla **F** per i frigoriferi e i congelatori.

COME PAGARE?

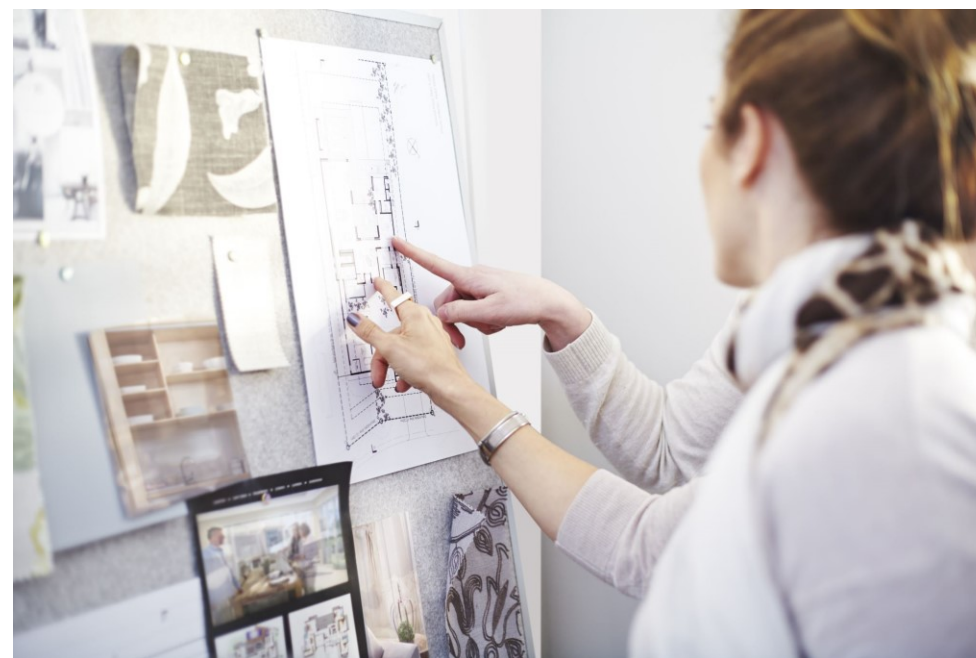
- Per avere la detrazione occorre effettuare i pagamenti con bonifico o carta di debito o credito. Non è consentito, invece, pagare con assegni bancari, contanti o altri mezzi di pagamento. Se il pagamento è disposto con bonifico bancario o postale, non è necessario utilizzare quello (soggetto a ritenuta) appositamente predisposto da banche e Poste S.p.a. per le spese di ristrutturazione edilizia.

LE DETRAZIONI FISCALI 2021 RISTRUTTURAZIONI

Confermate per il 2022 le detrazioni già presenti per il 2021 al 50% fino a € 96.000,00, in deroga all'art. 16 bis del TUIR

- Questo limite è **annuale*** (salvo lavori che siano la mera prosecuzione degli interventi iniziati negli anni precedenti) e riguarda il singolo immobile e le sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente. Gli interventi effettuati sulla pertinenza non hanno, infatti, un autonomo limite di spesa, ma rientrano nel limite previsto per l'unità abitativa di cui la pertinenza è al servizio.

*** Vedasi tra l'altro anche le istruzioni 730/2020 pag. 65**



IL LIMITE MASSIMO NEL CASO DI UNIONE O DIVISIONE DI UNITÀ ABITATIVE ESISTENTI

- Va, inoltre, chiarito che, ai fini dell'individuazione del limite di spesa su cui calcolare la detrazione, è necessario tener conto del numero iniziale di unità immobiliari sul quale si eseguono i lavori. Pertanto, qualora vengano eseguiti interventi su una unità immobiliare la detrazione spetta su un importo massimo di [nuovo limite 96.000 euro] per ciascun periodo d'imposta, anche se al termine dei lavori saranno state realizzate due o più unità immobiliari autonome. (Circolare del 11/05/1998 n. 121 - Min. Finanze - Dip. Entrate Aff. Giuridici Serv. III).
- E se unifico due appartamenti? Per la ristrutturazione dei due appartamenti da unificare è possibile usufruire dell'importo di 96.000 euro per ciascuno. (Fonte: Repubblica https://www.repubblica.it/economia/diritti-e-consumi/casa/domande-e-risposte/2019/06/24/news/due_immobili_unificare_detrazione-229508359/?refresh_ce)

MA IN TOTALE QUAL È L'IMPORTO MASSIMO SU CUI CALCOLARE LA DETRAZIONE? **RISOLUZIONE N. 147/E/2017 ADE**

- [...] Per quel che attiene, infine, al terzo quesito, riguardante il limite di spesa agevolabile in caso di effettuazione sul medesimo edificio di interventi antisismici, di interventi di manutenzione straordinaria e di interventi di riqualificazione energetica, si precisa che per gli interventi di cui all'art. 16-bis del TUIR il limite di spesa agevolabile, **attualmente stabilito in euro 96.000 annuali, è unico in quanto riferito all'immobile.**
- Ciò posto, interventi di consolidamento antisismico per i quali è possibile fruire della detrazione in cinque anni ed, eventualmente, nella maggior misura del 70 o dell'80 per cento, ai sensi dell'art. 16 del DL n. 63 del 2013, **non possono fruire di un autonomo limite di spesa** in quanto tale norma non individua una nuova categoria di interventi agevolabili ma rinvia alla lett. i) del citato art. 16-bis del TUIR.

SEGUE RISOLUZIONE N. 147 /E/2017 ADE

- [...] **Nel predetto limite di spesa non sono compresi**, invece, gli interventi di riqualificazione energetica di cui all'art. 1 della Legge 296 del 2006, comma 344 (riqualificazione globale dell'edificio) o, in alternativa, di cui ai commi 345 (interventi su strutture opache e infissi) e 347 (sostituzione impianti termici), per i quali l'istante potrà beneficiare della detrazione del 65 per cento nei limiti specificatamente previsti dalle norme di riferimento. [...]

LE DETRAZIONI FISCALI PER RISTRUTTURAZIONI: CHI PUÒ OTTENERLE?

Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche (**Irpef**), residenti o meno nel territorio dello Stato. L'agevolazione spetta non soltanto ai proprietari degli immobili ma anche ai titolari di diritti reali/personali di godimento sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese:

- proprietari o nudi proprietari
- titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie)
- locatari o comodatari
- soci di cooperative divise e indivise
- imprenditori individuali, per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce
- soggetti indicati nell'articolo 5 del Tuir, che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali.

Quindi NO le società di capitali → IRES

CHI, INOLTRE, NE HA DIRITTO

- il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado)
- il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge
- il componente dell'unione civile (la legge n. 76/2016, per garantire la tutela dei diritti derivanti dalle unioni civili tra persone dello stesso sesso, equipara al vincolo giuridico derivante dal matrimonio quello prodotto dalle unioni civili)
- il convivente more uxorio, non proprietario dell'immobile oggetto degli interventi né titolare di un contratto di comodato, per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2016.

In questi casi, ferme restando le altre condizioni, la detrazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile.

CASO PRATICO

- Se ci sono due proprietari di un immobile e la fattura e il bonifico è intestato solo ad uno di essi?
- Allora se le spese sono state sostenute da entrambi anche il soggetto il cui nominativo non appare nei predetti documenti, può detrarre la spesa purché sia indicata in fattura la quota a suo carico.

E SE SI ESEGUONO I LAVORI IN ECONOMIA?

- Si può richiedere la detrazione dei lavori sull'immobile, limitatamente alle spese di acquisto dei materiali utilizzati.



PER QUALI INTERVENTI SPETTANO LE DETRAZIONI? (1)

I lavori sulle singole unità immobiliari per i quali spetta l'agevolazione fiscale sono i seguenti.

A. Interventi elencati alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia):

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

B. Interventi necessari alla **ricostruzione** o **al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi**, anche se detti lavori non rientrano nelle categorie indicate nella precedente lettera A, e a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza.

PER QUALI INTERVENTI SPETTANO LE DETRAZIONI? (2)

C. I lavori finalizzati:

- all'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi a oggetto ascensori e montacarichi (per esempio, la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione)
- alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia idoneo a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone con disabilità gravi, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge n. 104/1992.

D. Interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi. Per "atti illeciti" si intendono quelli penalmente illeciti (per esempio, furto, aggressione, sequestro di persona e ogni altro reato la cui realizzazione comporti la lesione di diritti giuridicamente protetti).

PER QUALI INTERVENTI SPETTANO LE DETRAZIONI? (3)

E. Gli interventi finalizzati alla **cablatura degli edifici** e al contenimento dell'inquinamento acustico.

F. Gli interventi effettuati per il conseguimento di **risparmi energetici**, con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia.

G. Gli interventi per l'adozione di **misure antisismiche**, con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica. Tali opere devono essere realizzate sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici. Se riguardano i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari.

H. Gli interventi di **bonifica dall'amianto** e di esecuzione di opere volte a evitare gli infortuni domestici.



LA CUMULABILITÀ DELLE DETRAZIONI PER GLI IMMOBILI VINCOLATI (CIRCOLARE ADE N. 3/E DEL 2016; QUESITO 1.8)

- [...] Il riferimento normativo contenuto nell'art. 15 in questione risulta, pertanto, lo stesso previsto dal comma 6 dell'art 16-bis del TUIR secondo cui la detrazione delle spese per interventi di recupero è cumulabile con le agevolazioni già previste per gli immobili oggetto di vincolo ai sensi del D. lgs 22 gennaio 2004, n. 42, ridotte nella misura del 50 per cento. [...]



- Esempio: 80.000 € di ristrutturazione;
- detrazione del 50% in 10 anni = € 40.000
- detrazione al $19\%/2 = 9,5\% = € 7.600$
- TOTALE DETRAZIONE = € 40.000 + € 7.600 = € 47.600



E SE L'IMMOBILE È AD USO PROMISCUO?

Quando gli interventi di ristrutturazione sono realizzati su immobili residenziali adibiti promiscuamente all'esercizio di un'attività commerciale, dell'arte o della professione, la detrazione spetta nella misura ridotta del 50%.

IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO NELLA RISTRUTTURAZIONE

- Con riferimento al **cambio di destinazione d'uso**, per usufruire dell'agevolazione, è necessario che dal titolo abilitativo che autorizza i lavori si evinca chiaramente che l'immobile oggetto degli interventi diverrà abitativo e che l'opera consiste in un intervento di **conservazione del patrimonio edilizio esistente** e non in un intervento di nuova costruzione (cfr. circolare n. 13/E del 2019, pag. 257; allo stesso modo Risposta all'interpello n. 137/2020 AdE)

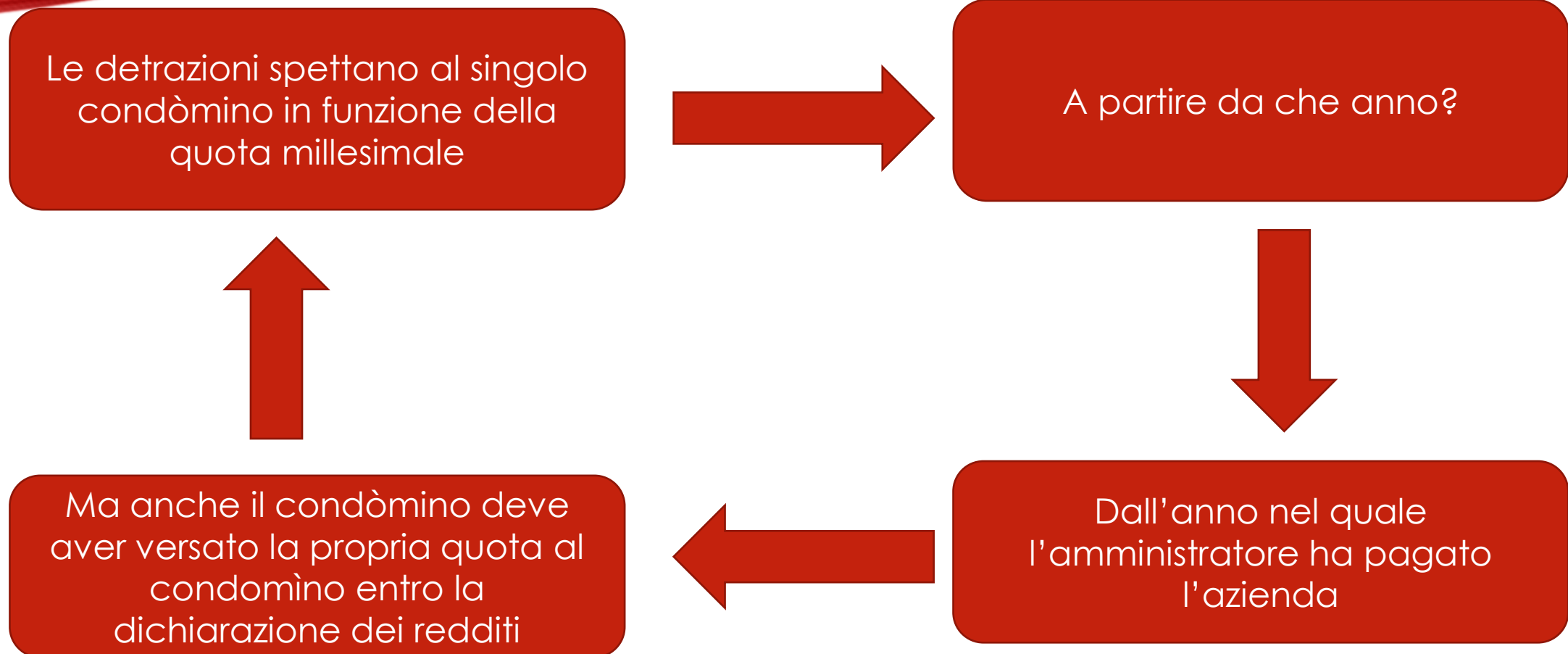


LE DETRAZIONI FISCALI PER I CONDOMINI

- Generalmente il 50% in 10 anni per le parti comuni; **max 96.000 € per unità abitativa**
- In particolare, si tratta degli interventi di:
 - manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - restauro e risanamento conservativo
 - ristrutturazione edilizia.

Pertanto, oltre agli stessi interventi realizzati sulle proprietà private, sono agevolabili anche quelli di manutenzione ordinaria effettuati sulle parti comuni.

LE RISTRUTTURAZIONI NEI CONDOMINI



E se non c'è l'amministratore? – Caso condominio minimo

IL CONDOMINIO MINIMO - CIRCOLARE N. 13/E/19 ADE PAG. 240

- Secondo una consolidata giurisprudenza, la nascita del condominio si determina automaticamente, senza che sia necessaria alcuna deliberazione, nel momento in cui più soggetti costruiscano su un suolo comune ovvero quando l'unico proprietario di un edificio ne ceda a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento (**Risoluzione 14.02.2008 n. 45**).
- Per condominio minimo si intende un edificio composto da un numero non superiore a otto condomini. Per beneficiare della detrazione per i lavori eseguiti sulle parti comuni, **non è più necessario acquisire il codice fiscale del condominio** nelle ipotesi in cui i condòmini, non avendo l'obbligo di nominare un amministratore, non vi abbiano provveduto, a condizione che non vi sia stato pregiudizio al rispetto, da parte delle banche e di Poste Italiane SPA, dell'obbligo di operare la prescritta ritenuta all'atto dell'accredito del pagamento.
- In assenza del codice fiscale del condominio, i contribuenti, per beneficiare della detrazione per gli interventi edilizi realizzati su parti comuni di un condominio minimo per la quota di spettanza, possono inserire nei modelli di dichiarazione le spese sostenute utilizzando il codice fiscale del condòmino che ha effettuato il relativo bonifico. Ogni condòmino che ha eseguito il bonifico per la propria quota di competenza dovrà riportare in dichiarazione il proprio codice fiscale.
- Naturalmente, il contribuente è tenuto, in sede di controllo, a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio e, se si avvale dell'assistenza fiscale, ad esibire ai CAF o agli intermediari abilitati, oltre alla documentazione ordinariamente richiesta per comprovare il diritto all'agevolazione, un'autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio (**Circolare 2.03.2016 n. 3, risposta 1.7**).

CUMULABILITÀ CON IL RISPARMIO ENERGETICO

- La detrazione per gli interventi di recupero edilizio non è cumulabile con l'agevolazione fiscale prevista per gli stessi interventi dalle disposizioni sulla riqualificazione energetica degli edifici (detrazione attualmente pari al 65%). Pertanto, nel caso in cui gli interventi realizzati rientrino sia nelle agevolazioni per la riqualificazione energetica che in quelle per le ristrutturazioni edilizie, il contribuente può fruire, per le medesime spese, soltanto dell'uno o dell'altro beneficio.

Prorogato anche per il 2022

IL BONUS VERDE



IL BONUS VERDE ANCHE PER IL 2022

- È una detrazione Irpef del 36% sulle spese sostenute anche nel 2021 per i seguenti interventi:
- sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi, realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.
- La detrazione va ripartita in dieci quote annuali di pari importo e va calcolata su un importo massimo di 5.000 euro per unità immobiliare a uso abitativo, comprensivo delle eventuali spese di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi.
- Il pagamento delle spese deve avvenire attraverso strumenti che consentano la tracciabilità delle operazioni (per esempio, bonifico bancario o postale).

Chi può ottenere la detrazione? E a quanto ammonta?

Può beneficiare della detrazione chi possiede o detiene, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile oggetto degli interventi e che ha sostenuto le relative spese.

La detrazione massima è di 1.800 euro per immobile (36% di 5.000).

Il bonus verde spetta anche per le spese sostenute per interventi eseguiti sulle parti comuni esterne degli edifici condominiali, fino a un importo massimo complessivo di 5.000 euro per unità immobiliare a uso abitativo. In questo caso, ha diritto alla detrazione il singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile, a condizione che la stessa sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

RISPARMIO
ENERGETICO
“**ECOBONUS**”



Le detrazioni fiscali 2022 risparmio energetico

Confermate per il 2022 le detrazioni già presenti per il 2021 al 65% dall'**Irpef** o dall'**Ires**

Eccezioni:

- Infissi 50%
- Caldaie a condensazione 50%; caldaie a condensazione con termoregolatore 65%
- Per i condomini 70% o 75%

Sono inoltre prorogate per l'anno 2022 le detrazioni spettanti per le spese sostenute per interventi di efficienza energetica (c.d. ecobonus), di ristrutturazione edilizia, la cui disciplina è contenuta negli articoli 14 e 16 del D.L. n. 63/2013 (art. 1, comma 175 legge di Bilancio 2020);

BENEFICIARI RISPARMIO ENERGETICO

Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti residenti e non residenti, anche se titolari di reddito d'impresa, che possiedono, a qualsiasi titolo, l'immobile oggetto di intervento. In particolare, sono ammessi all'agevolazione:

- le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni
- i contribuenti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali)
- le associazioni tra professionisti
- gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale.
- Istituti case popolari **novità 2018**
- Cooperative di abitazione **novità 2018**

COME PER LE RISTRUTTURAZIONI, ANCHE PER IL RISPARMIO ENERGETICO STESSA REGOLA

Sono inoltre ammessi a fruire della detrazione, purché sostengano le spese per la realizzazione degli interventi e questi non siano effettuati su immobili strumentali all'attività d'impresa:

- il familiare convivente con il possessore o il detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (coniuge, componente dell'unione civile, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado)
- il convivente more uxorio, non proprietario dell'immobile oggetto degli interventi né titolare di un contratto di comodato (risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 64/2016).

**INTERVENTI PER I QUALI SPETTA LA DETRAZIONE DEL 65 PER CENTO
(55 PER CENTO PER GLI INTERVENTI FINO AL 5 GIUGNO 2013)**

- *Fonte: Istruzioni modello Redditi PF 2021 (rif. 2020)*

CODICE	TIPOLOGIA INTERVENTO	LIMITE DI DETRAZIONE	LIMITE DI SPESA	PERIODO
1	Intervento di riqualificazione energetica su edificio esistente (no climatizzatori invernali con caldaie a biomasse)	100.000	153.846,15 (181.818,18 euro per le spese sostenute fino al 5 giugno 2013)	Dal 2008 al 31 dicembre 2020
2	Intervento su involucro di edificio esistente (dal 1° gennaio 2018 tranne acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi)	60.000 (alla formazione concorrono anche le spese indicate con il codice 12 e riferite allo stesso immobile)	92.307,69 (109.090,90 euro per le spese sostenute fino al 5 giugno 2013)	Dal 2008 al 31 dicembre 2020
3	Intervento di installazione di pannelli solari - collettori solari	60.000	92.307,69 (109.090,90 euro per le spese sostenute fino al 5 giugno 2013)	Dal 2008 al 31 dicembre 2020
4	Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale	30.000 (alla formazione concorrono anche le spese indicate con il codice 13 e riferite allo stesso immobile)	46.153,84 (54.545,45 euro per le spese sostenute fino al 5 giugno 2013)	Dal 2008 al 31 dicembre 2020
5	Acquisto e posa in opera di schermature solari di cui all'allegato M del d. lgs. 311/2006	60.000	92.307,69	Dal 2015 al 31 dicembre 2017
6	Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale a biomasse	30.000	46.153,84	Dal 2015 al 31 dicembre 2017
7	Acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per controllo da remoto			Dal 2016 al 31 dicembre 2020
14	Acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori	100.000	153.846,15	Dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2020
16	Acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per controllo da remoto	15.000	23.077	Dal 6 ottobre 2020 al 31 dicembre 2020

INTERVENTI PER I QUALI SPETTA LA DETRAZIONE DEL 70 E DEL 75 PER CENTO

CODICE	TIPOLOGIA INTERVENTO	LIMITE DI SPESA	PERIODO
8	Interventi sull'involucro di parti comuni degli edifici condominiali esistenti	Quota parte di (40.000 euro per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio)	Dal 2017 al 31 dicembre 2020
9	Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali esistenti	Quota parte di (40.000 euro per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio)	Dal 2017 al 31 dicembre 2020

INTERVENTI EFFETTUATI SULLE PARTI COMUNI DEGLI EDIFICI PER I QUALI SPETTA LA DETRAZIONE DELL'80 E DELL'85 PER CENTO

CODICE	TIPOLOGIA INTERVENTO	LIMITE DI SPESA	PERIODO
10	Interventi su parti comuni di edifici condominiali volti alla riqualificazione energetica e riduzione di una classe del rischio sismico	Quota parte di (136.000 euro per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio)	Dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2020
11	Interventi su parti comuni di edifici condominiali volti alla riqualificazione energetica e riduzione di due classi del rischio sismico	Quota parte di (136.000 euro per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio)	Dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2020

INTERVENTI PER I QUALI SPETTA LA DETRAZIONE DEL 50 PER CENTO

CODICE	TIPOLOGIA INTERVENTO	LIMITE DI DETRAZIONE	LIMITE DI SPESA	PERIODO
12	Acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi	60.000 (alla formazione concorrono anche le spese indicate con il codice 2 e riferite allo stesso immobile)	120.000	Dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2020
13	Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione almeno pari alla classe A	30.000 (alla formazione concorrono anche le spese indicate con il codice 4 e riferite allo stesso immobile)	60.000	Dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2020
5	Acquisto e posa in opera di schermature solari di cui all'allegato M del d.lgs. 311/2006	60.000	120.000	Dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2020
6	Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale a biomasse	30.000	60.000	Dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2020

LE MAGGIORI DETRAZIONI PER IL RISPARMIO ENERGETICO PER I CONDOMINI

Detrazioni

```
graph TD; A[Detrazioni] --> B["70%, se gli interventi interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dello stesso edificio"]; A --> C["75%, quando gli interventi sono diretti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e purché conseguano almeno la qualità media indicata nel decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 giugno 2015 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica)."];
```

70%, se gli interventi interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dello stesso edificio

75%, quando gli interventi sono diretti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e purché conseguano almeno la qualità media indicata nel decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 giugno 2015 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica).

AMMONTARE MASSIMO DETRAZIONI RISPARMIO ENERGETICO CONDOMINI



Queste maggiori detrazioni **per l'involucro** valgono per le spese effettuate tra il 1° gennaio 2017 e il 31 dicembre 2022 e vanno calcolate su un ammontare complessivo non superiore a 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio



Per gli interventi di riqualificazione energetica su edifici esistenti il valore massimo della detrazione fiscale sarebbe di 100.000 euro. Se effettuati su condomini, la detrazione va riferita all'intero edificio e non alle singole unità immobiliari che lo compongono. In tal caso, quindi, è necessario ripartire la detrazione, spettante nel limite massimo di 100.000 euro, tra i soggetti interessati. Rientrano in questa categoria i lavori che permettono il raggiungimento di un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale non superiore ai valori definiti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008 - Allegato A

IL BONUS
FACCIATE



CHE COS'È?

- Il “bonus facciate” è il nuovo sconto fiscale per abbellire gli edifici delle nostre città. Consente di recuperare il 60% dei costi sostenuti nel 2022 **senza un limite massimo di spesa** e possono beneficiarne tutti.
- Può essere usufruito, infatti, da inquilini e proprietari, residenti e non residenti nel territorio dello Stato, persone fisiche e imprese. Per averne diritto è necessario realizzare interventi di recupero o restauro della facciata esterna di edifici esistenti, di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali. Condizione importante è che gli immobili si trovino nelle zone A e B (indicate nel decreto ministeriale n.1444/1968) o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.
- Sono agevolabili i lavori realizzati per il rinnovamento e il consolidamento della **facciata esterna**, inclusa la semplice pulitura e tinteggiatura, e gli interventi su balconi, ornamenti e fregi.

INOLTRE, SEMPRE SUL «BONUS FACCIATE»

- Beneficiano della detrazione anche i lavori sulle grondaie e i pluviali, su parapetti e cornici.
- Sono comprese nella nuova agevolazione fiscale anche le spese correlate: dall'installazione dei ponteggi allo smaltimento dei materiali, dall'Iva all'imposta di bollo, dai diritti pagati per la richiesta di titoli abitativi edilizi alla tassa per l'occupazione del suolo pubblico.
- A differenza di altri benefici sulla casa, non era consentito cedere il credito né richiedere lo sconto in fattura al fornitore che esegue gli interventi fino al 30 giugno 2020.

IN QUANTO TEMPO DETRAGGO IL 60% DELLA SPESA?

- La detrazione va ripartita in 10 quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

E PER GLI IMPORTI SPESI NEL 2019?

- Le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, e gli enti non commerciali, per un intervento iniziato a luglio 2019, con pagamenti effettuati sia nel 2019 che nel 2020 e 2021, possono beneficiare del “bonus facciate” solo con riferimento alle spese sostenute nel 2020 e 2021.
- Le imprese individuali, le società e gli enti commerciali devono far riferimento alle spese da imputare al periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2020, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti.
- Per le spese relative a interventi sulle parti comuni degli edifici, rileva, ai fini dell'imputazione al periodo d'imposta, la data del bonifico effettuato dal condominio, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino.
- Per esempio, nel caso di bonifico eseguito dal condominio nel 2019, le rate versate dal condomino nel 2020, non danno diritto al “bonus facciate”. Invece, nel caso di bonifico effettuato dal condominio nel 2020, le rate versate dal condomino nel 2019, nel 2020 o nel 2021 danno diritto al bonus.

PER QUALI INTERVENTI

- Il “bonus facciate” è ammesso per le spese relative a interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna di edifici esistenti, parti di essi, o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali.
- Non spetta, invece, per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile o realizzati mediante demolizione e ricostruzione, compresi quelli con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, inquadrabili nella categoria della “ristrutturazione edilizia” (articolo 3, comma, 1, lett. d del Dpr n. 380/2001).

L'IMMOBILE DEVE ESSERE SITUATO NELLE ZONE A O B.

(O IN ZONE A QUESTE ASSIMILABILI IN BASE ALLA NORMATIVA REGIONALE E AI REGOLAMENTI EDILIZI COMUNALI. L'ASSIMILAZIONE ALLE ZONE A O B DELLA ZONA TERRITORIALE NELLA QUALE RICADE L'EDIFICIO OGGETTO DELL'INTERVENTO DOVRÀ RISULTARE DALLE CERTIFICAZIONI URBANISTICHE RILASCIATE DAGLI ENTI COMPETENTI.)

- **Zona A:**

comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

- **Zona B:**

include le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. In particolare, si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq.

DOVE TROVO LE INFORMAZIONI DELLA ZONA A O B?

È possibile verificare la zona dell'edificio dal sito del Comune o chiedendo agli uffici Comunali il Piano di Governo del Territorio (PGT). Se è presente una zonizzazione differente, la Guida dell'Agenzia delle Entrate dice che è possibile riferirsi a zone assimilabili alle categorie A o B, specificando che:

“L'assimilazione alle zone A o B della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti.”

GLI INTERVENTI AGEVOLABILI

Sono ammessi al beneficio gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna. In particolare, la detrazione spetta per gli interventi:

- di sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata
- su balconi, ornamenti o fregi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura
- sulle strutture opache della facciata influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio.

L'agevolazione riguarda, in pratica, tutti i lavori effettuati sull'**involucro esterno visibile dell'edificio**, cioè sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile (**intero perimetro esterno**).

Il bonus non spetta, invece, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, se non visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico

Sono esclusi gli interventi sulle superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico

SPESE ESCLUSE ED INCLUSE

Sono **escluse** le spese:

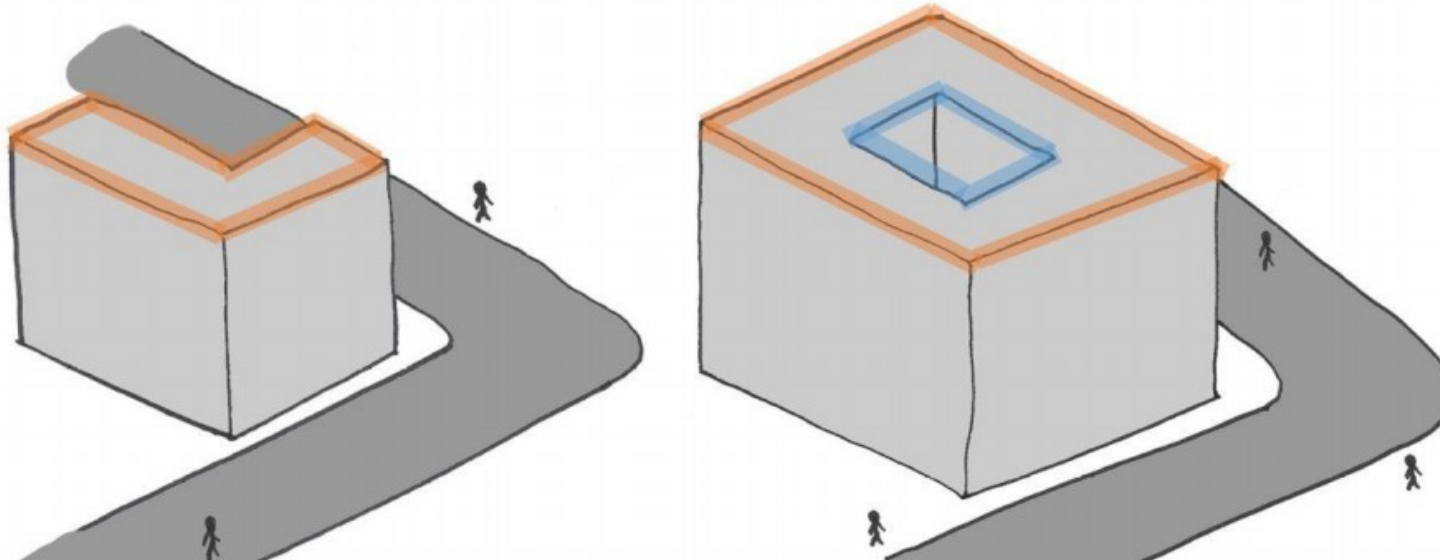
- effettuate per interventi sulle superficie confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico
- sostenute per sostituire vetrate, infissi, portoni e cancelli.

E' possibile portare in detrazione anche:

- le spese per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse, richieste dal tipo di lavori (per esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, il rilascio dell'attestato di prestazione energetica)
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (per esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'Iva, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta di titoli abitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico).

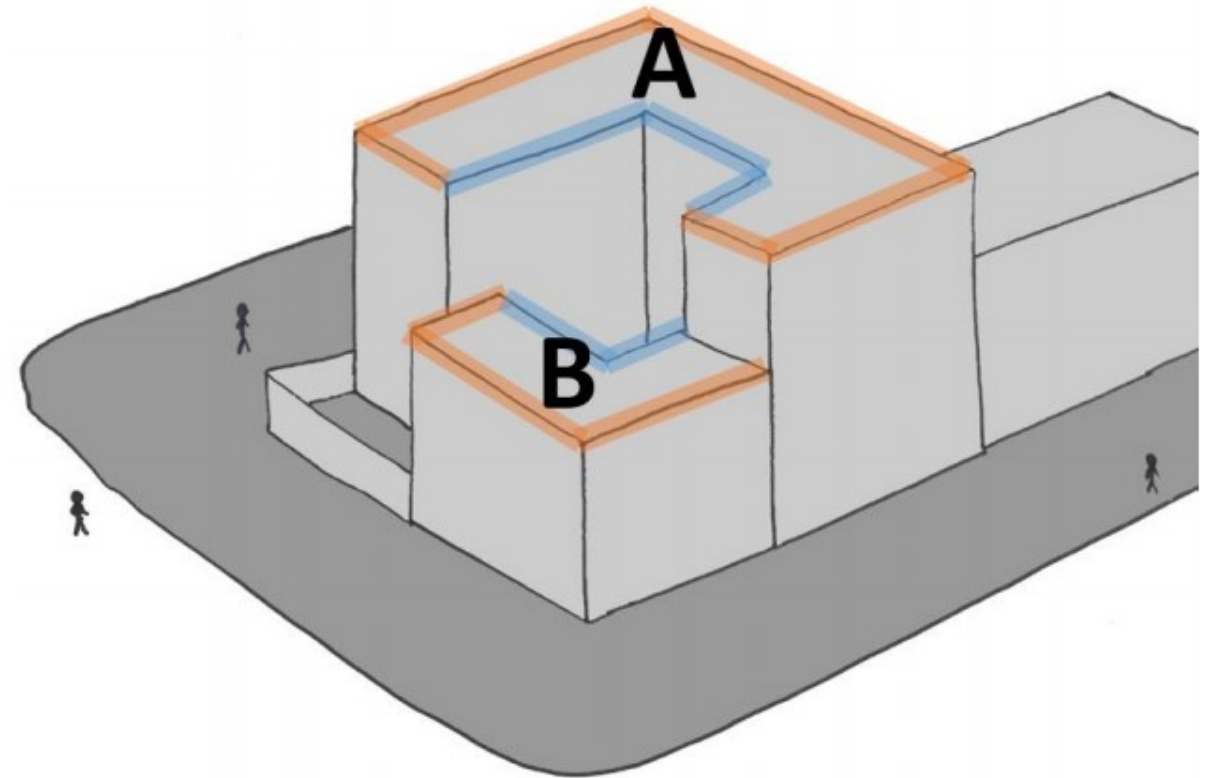
PROBLEMATICA

- Applicando questa definizione si identificano i due casi sotto riportati:
 - a sinistra un edificio con facciata che dà sul solo perimetro esterno interamente visibile dalla strada. Tutta la facciata è ammessa al Bonus Facciate, – a destra un edificio con doppio affaccio esterno e interno. La facciata interna non è ammessa al Bonus Facciate.



PROBLEMATICA

- La definizione dell' Agenzia delle Entrate di "facciata esterna" purtroppo non è univoca: il criterio riguarda la possibilità di essere o meno visibile da strada o da suolo ad uso pubblico.
- Cosa fare nei casi di visibilità parziale? Con riferimento alla figura ad esempio emergono alcuni dubbi:
 - la facciata interna dell'edificio A si può considerare tutta visibile da strada? Anche per la porzione coperta dal muro di recinzione?
 - La facciata interna dell'edificio B è tutta non visibile da strada? Oppure per una porzione è considerabile visibile?



LA RISPOSTA N. 296/2020 ADE – BONUS FACCIAE – FACCIAE PARZIALMENTE VISIBILE



A tal proposito, l'Istante riferisce che mentre alcune facciate dello stabile sono visibili dalla strada, "la facciata sul cortile interno condominiale, su cui è tra l'altro ubicato l'accesso dello stabile, affaccia in parte verso il distacco con un altro fabbricato. Per la forma in pianta del fabbricato in questione solo parte delle facciate sul cortile interno condominiale è visibile da strada, pur essendo il distacco superiore a 10 ml". L'Istante chiede se per i lavori che si intendono effettuare i condomini possano beneficiare del cd. bonus facciate, introdotto dalla Legge n. 160 del 2019, su tutti i lavori di rifacimento delle facciate effettuati sullo stabile condominiale



... Tanto premesso, si ritiene che - in presenza di tutti i requisiti richiesti ai fini dell'agevolazione in commento e fermo restando il rispetto di ogni altro adempimento previsto a tal fine, che non sono oggetto della presente istanza di interpello - il bonus facciate spetti per le spese sostenute per gli interventi realizzati sulla facciata interna dell'edificio anche se la stessa, come nel caso in esame, sia solo parzialmente visibile dalla strada.

DIVISIONE DEGLI INTERVENTI PER TIPO DI FACCIATA

- Una volta identificate le facciate esterne e interne dell'edificio è possibile suddividere gli interventi in base al tipo di detrazione prevista.
- Ad esempio nel caso di intervento su tutte le superfici opache verticali è possibile accedere al Bonus facciate solo per la parte "visibile da strada" e al 50% o 65% in funzione dell'intervento per le superfici rivolte verso l'interno. In altre parole per un intervento di isolamento a cappotto e rifacimento di balconi, nonché scossaline e pluviali:
 - per le facciate esterne visibili dalla strada Detrazione "Bonus facciate" al 60% per tutti gli interventi previsti, con possibilità di cessione del credito o sconto in fattura dal 30/06/2020 (spese 2020 e 2021 90%; 60% dal 2022).
 - per le facciate interne non visibili dalla strada Detrazione "Eco Bonus" al 65% per l'isolamento dall'esterno con cessione del credito. Detrazione "Bonus Casa" al 50% per i balconi e le scossaline nelle modalità e per gli interventi previsti nel Bonus Casa.

GLI INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA SULLA FACCIATA

I lavori di rifacimento della facciata, non di sola pulitura o tinteggiatura esterna, che influiscono anche dal punto di vista termico o interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, devono soddisfare specifici requisiti per essere ammessi al bonus:

- i “requisiti minimi” previsti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico del 26 giugno 2015
- i valori limite di trasmittanza termica stabiliti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008 (tabella 2 dell'allegato B), aggiornato dal decreto ministeriale del 26 gennaio 2010.
- Per godere del bonus è comunque necessario che i valori delle trasmittanze termiche delle strutture opache verticali da rispettare siano quelli inferiori tra i valori indicati nell'Allegato B alla Tabella 2 del citato decreto 11 marzo 2008 e quelli riportati nell'appendice B all'allegato 1 del decreto 26 giugno 2015.

E SE ABBIAMO PARETI RIVESTITE DI PIASTRELLE O ALTRI MATERIALI?



Il calcolo della percentuale, prevista nella misura del 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, va effettuato tenendo conto del totale della superficie complessiva disperdente. In sostanza, l'intervento deve interessare l'intonaco per oltre il 10% della superficie lorda complessiva disperdente (**pareti verticali, pavimenti, tetti, infissi**) confinante con l'esterno, vani freddi o terreno.



Nel caso in cui parti della facciata siano rivestite in piastrelle o altri materiali, che non rendono possibile interventi influenti dal punto di vista termico - se non mutando completamente l'aspetto dell'edificio - la verifica sul superamento del limite del 10% va fatta eseguendo il rapporto tra la restante superficie della facciata interessata dall'intervento e la superficie totale lorda complessiva della superficie disperdente.

- È necessario, cioè, eseguire «il rapporto tra la restante superficie della facciata interessata dall'intervento e la superficie totale lorda complessiva della superficie disperdente». Quindi, se la superficie opaca della facciata è di mille metri quadrati, ma 800 di questi sono coperti di piastrelle (in genere il "klinker"), il 20% risulta essere la parte da considerare.
- Ma se le piastrelle ricoprono tutto l'edificio, allora non c'è alcun obbligo di fare lavori per il risparmio energetico. In pratica, i lavori di rifacimento delle parti ammalorate beneficeranno della detrazione del 90% senza investimenti ulteriori. In questo modo, allora, si limitano moltissimo i casi nei quali sarà obbligatorio investire in un cappotto termico.

(Fonte: Il Sole 24 ore, 21 febbraio 2020)

https://www.ilsole24ore.com/art/bonus-facciate-cappotto-termico-limitato-piastrelle-e-rivestimenti-ACwXvVKB?refresh_ce=1

ESEMPIO

Bonus facciate 60%

I CONTRIBUENTI CON REDDITO D'IMPRESA



Gli stessi adempimenti previsti per le persone fisiche non titolari di reddito d'impresa devono essere osservati dai contribuenti titolari di reddito d'impresa che vogliono avvalersi del “bonus facciate”.



Tuttavia, essi non hanno l'obbligo di effettuare il pagamento mediante bonifico, in quanto il momento dell'effettivo pagamento della spesa non assume alcuna rilevanza per la determinazione del reddito d'impresa.

INTERVENTI SU PARTI COMUNI DI EDIFICI CONDOMINIALI

- Per gli interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio in condominio, gli adempimenti necessari per poter usufruire del “bonus facciate” possono essere effettuati da uno dei condòmini, a tal fine delegato, o dall'amministratore del condominio.
- Questi, nella generalità dei casi, provvede a indicare i dati del fabbricato in dichiarazione e agli altri adempimenti, come avviene per le detrazioni spettanti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio o di efficienza energetica sulle parti comuni.
- Anche per il “bonus facciate” l'amministratore rilascia, in caso di effettivo pagamento delle spese da parte del condomino, una certificazione delle somme corrisposte e attesta di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge.
- Infine, l'amministratore deve conservare la documentazione originale, per esibirla eventualmente agli uffici che la richiedono.

ANNO 2022

RISPOSTE ALLE
ISTANZE DI
INTERPELLO
DELL' AGENZIA
DELLE ENTRATE



I CONTATORI A DEFALCO - RISPOSTA N. 810/2021

- Tanto premesso considerato che in base a quanto rappresentato in istanza, gli impianti (acqua, energia elettrica e gas) sono di proprietà delle singole abitazioni dall'interno delle stesse fino al punto di installazione dei contatori, mentre sono di proprietà condivisa con il complesso turistico per le tratte che vanno dai predetti contatori fino all'allaccio condominiale, si ritiene che l'unità abitativa in questione non può ritenersi "funzionalmente indipendente" ai sensi dell'ultimo periodo del citato comma 1-bis dell'articolo 119 del decreto Rilancio.
- Sulla base delle disposizioni citate, infatti, la condizione che un'unità immobiliare possa ritenersi funzionalmente indipendente qualora sia dotata di almeno tre impianti di proprietà esclusiva implica che gli stessi non siano serviti da una utenza comune.
- Ne consegue che all'Istante, in relazione agli interventi ammissibili che intende realizzare, non oggetto della presenta istanza di interpello, sulla unità immobiliare, sita all'interno del complesso residenziale è precluso l'accesso al Superbonus

PARERE ANALISI DEL RAPPORTO TRA CONTRAENTE GENERALE (CD GENERAL CONTRACTOR - GC) E PROFESSIONISTI

- E' infatti possibile che:
- - Il Committente incarichi direttamente i professionisti necessari allo scopo e ne comunichi i nomi al GC;
- - Il GC esegua, in tutto o in parte, con risorse abilitate ai sensi di legge, facenti strutturalmente parte della sua organizzazione, le prestazioni professionali necessarie;
- - Il Committente incarichi direttamente i professionisti necessari allo scopo e poi affidi al GC un mandato, con o senza rappresentanza, per pagare i servizi professionali.
- In quest'ultimo caso, anche questi importi, riaddebitati al Committente, costituiscono parte integrante del corrispettivo per le prestazioni, di concezione e di costruzione, fornito dal GC al Committente.
- Di fatto viene a determinarsi il medesimo fenomeno che caratterizza l'affidamento in subappalto della realizzazione degli interventi, con la fondamentale differenza che, nel caso dei servizi, le responsabilità restano a carico dei soggetti che sottoscrivono i vari atti secondo obblighi di legge.

PARERE ANALISI DEL RAPPORTO TRA CONTRAENTE GENERALE (CD GENERAL CONTRACTOR - GC) E PROFESSIONISTI

- Il parere della Commissione è che, in entrambi i casi, e per entrambe le fattispecie a.,b. che precedono, le spese tecniche da indicare in sede di attestazione/asseverazione/visto di conformità', debbano essere espresse nei limiti del decreto parametri, senza tenere conto delle previsioni del contratto di lavoro.
- Alla categoria dei casi speciali appartengono le questioni legate al sub appalto. Nel caso (a.), il contraente generale può' sub appaltare i lavori senza limiti (solo per i contratti pubblici esistono limiti al sub appalto in percentuale sull'importo del contratto) in virtù delle responsabilità che assume contrattualmente; al contrario, se volesse affidare le responsabilità professionali a soggetti abilitati non appartenenti alla sua organizzazione, non potrebbe ricorrere ad alcun sub appalto e dovrebbe operare secondo i criteri chiaramente definiti da AdE e sopra richiamati.
- Anche nel caso b., la società di ingegneria che intendesse incaricare soggetti estranei alla sua organizzazione per alcune delle attività professionali, non potrebbe in alcun modo sub appaltarli, ma dovrebbe rendere trasparente l'attività di questi soggetti dando evidenza del loro ruolo, riportando il loro compenso in sede di attestazione/asseverazione/visto di conformità, senza alcun ricarico.

IPAB – CARENZA DEL PRESUPPOSTO SOGGETTIVO – RISPOSTA 804/2021 (1)

[...] Stante la suddetta elencazione tassativa, si ritiene pertanto che non sussistano, in capo all'Istante (proprietario della maggior parte delle unità immobiliari facenti parte del compendio immobiliare costituito in "condominio"), i presupposti soggettivi per poter fruire del Superbonus in quanto la disposizione normativa in commento non contempla tra i potenziali soggetti beneficiari gli istituti pubblici di assistenza e beneficenza (IPAB).

In merito, invece, alla possibilità che i singoli condòmini, in qualità di locatari, possano fruire del Superbonus qualora vengano realizzati interventi agevolabili, si richiama la citata circolare n. 24/E del 2020 che, con specifico riferimento alle persone fisiche «al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni», ha chiarito (cfr. paragrafo 1.2) che, con tale locuzione, il legislatore ha inteso precisare che il Superbonus spetta anche ai contribuenti persone fisiche che svolgono attività di impresa, arti e professioni, qualora le spese sostenute abbiano ad oggetto interventi effettuati su immobili appartenenti all'ambito "privatistico" e, dunque, diversi:

- da quelli strumentali alle predette attività di impresa, arti e professioni;
- dalle unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della propria attività;
- dai beni patrimoniali appartenenti all'impresa.

IPAB – CARENZA DEL PRESUPPOSTO SOGGETTIVO – RISPOSTA 804/2021 (2)

- Di conseguenza, pur ribadendo che l'Istante, in difetto del requisito soggettivo, non può fruire del Superbonus, tale circostanza non esclude, tuttavia, che i singoli condòmini, in qualità di persone fisiche «al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni», siano potenzialmente legittimati a beneficiare dell'agevolazione in esame per i prospettati interventi finalizzati all'efficientamento energetico ed alla riduzione del rischio sismico che avrebbero intenzione di realizzare sia sulle parti comuni dell'edificio che sulle singole unità immobiliari.
- A tal fine, è necessario, che sostengano direttamente le spese per tali interventi (per la cui esecuzione è comunque richiesto il consenso espresso da parte dell'Istante in qualità di proprietario) e che gli immobili in questione (che devono, in ogni caso, essere ad uso residenziale) siano dagli stessi detenuti in base ad un idoneo titolo giuridico (contratto di locazione regolarmente registrato).

IPAB – CARENZA DEL PRESUPPOSTO SOGGETTIVO – RISPOSTA 804/2021 (3)

- Infine, per ragioni di completezza, si fa comunque presente che, nel rispetto di tutte le condizioni, limiti ed adempimenti previsti dalla normativa di riferimento (aspetti non oggetto della presente istanza di interpello), agli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale (tra cui, in base a quanto rappresentato, rientrerebbe anche l'Istante) non è precluso l'accesso al c.d. bonus facciate di cui all'articolo 1, commi da 219 a 223, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, ed alle detrazioni previste per gli interventi di efficienza energetica (ecobonus) e miglioramento antisismico (sismabonus), di cui agli articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013 (cfr., da ultimo, la circolare n. 7/E del 25 giugno 2021 a cui si rinvia

RISPOSTA N. 806/2021 - SUPERBONUS - INTERVENTI ANTISISMICI SU PARTI COMUNI E PERTINENZE SITUATE IN FABBRICATO SEPARATO DAL FABBRICATO PRINCIPALE

- Pertanto, nel caso di specie, ai fini del calcolo della spesa massima ammessa al Superbonus, per gli interventi sulle parti comuni dell'edificio in condominio, non devono essere considerate le pertinenze dell'unità immobiliare di proprietà del coniuge dell'Istante in quanto situate in un edificio diverso da quello condominiale. Va, peraltro, precisato che relativamente alle spese sostenute per l'intervento di demolizione e ricostruzione con riduzione della classe di rischio sismico delle due pertinenze (citato punto 2), si precisa che l'Istante potrà fruire, nel rispetto di ogni altra condizione, del Superbonus calcolato su un distinto limite di spesa pari a 96.000 euro. (1)
- Ciò in quanto come chiarito con riferimento alla detrazione spettante ai sensi dell'articolo 16-bis del TUIR - che costituisce la disposizione normativa di riferimento ai fini del c.d. sismabonus e del Superbonus per interventi antisismici (cfr. risoluzione n. 60/E del 2020, richiamata anche nella circolare 30/E:
- - è possibile fruire delle predette detrazioni (sismabonus o Superbonus) anche se l'intervento riguarda solo le pertinenze di una unità abitativa (cfr. quesito 4.1.1 della circolare 30/E del 2020)

RISPOSTA N. 806/2021 - SUPERBONUS - INTERVENTI ANTISISMICI SU PARTI COMUNI E PERTINENZE SITUATE IN FABBRICATO SEPARATO DAL FABBRICATO PRINCIPALE (2)

- Si ricorda, al riguardo, che per gli interventi in questione il limite di spesa è da riferirsi complessivamente agli interventi effettuati sull'abitazione e sulle relative pertinenze anche autonomamente accatastate. Nel predetto limite, inoltre, occorre tener conto anche delle eventuali ulteriori spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis del Tuir effettuati sulla predetta abitazione, in quanto per gli interventi antisismici ammessi alle detrazioni, ivi compreso il Superbonus non è possibile fruire di un autonomo limite di spesa atteso che non costituiscono una nuova categoria di interventi agevolabili in quanto compresi tra quelli di cui alla lett. i) del medesimo articolo 16-bis del TUIR (cfr., da ultimo, circolare n. 7/E del 2021);

RISPOSTA N. 806/2021 - SUPERBONUS - INTERVENTI ANTISISMICI SU PARTI COMUNI E PERTINENZE SITUATE IN FABBRICATO SEPARATO DAL FABBRICATO PRINCIPALE (3)

- - le spese relative ai lavori sulle parti comuni di un edificio, essendo oggetto di un'autonoma previsione agevolativa, devono essere considerate dal condòmino in modo autonomo ai fini dell'individuazione del limite di spesa detraibile. Pertanto, nel caso in cui vengano effettuati dal medesimo contribuente, anche nello stesso edificio, sia lavori sulle parti comuni che lavori sulla propria abitazione e relative pertinenze, la detrazione spetta nei limiti di spesa previsti, applicabili disgiuntamente per ciascun intervento.

RISPOSTA N. 779/2021 – DEMOLIZIONE DEL TETTO PREESISTENTE E RIFACIMENTO DELLO STESSO PER LA REALIZZAZIONE DI UN LOCALE ACCESSORIO NON ABITABILE

- Tanto premesso, nel caso di specie, l'intervento prospettato dall'Istante prevede sia la coibentazione del nuovo tetto con relative opere di isolamento termico che delle pareti perimetrali realizzate a seguito della demolizione e sopraelevazione del tetto preesistente. Al riguardo, si precisa che essendo l'intervento di coibentazione realizzato su un locale accessorio dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente e con accesso autonomo dall'esterno, la verifica del predetto requisito dell'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda nonché del miglioramento di almeno due classi energetiche dell'immobile, ovvero del conseguimento della classe energetica più alta deve essere effettuata rispetto a tale unità immobiliare.

RISPOSTA N. 779/2021 – DEMOLIZIONE DEL TETTO PREESISTENTE E RIFACIMENTO DELLO STESSO PER LA REALIZZAZIONE DI UN LOCALE ACCESSORIO NON ABITABILE

- In assenza delle condizioni richieste ai fini dell'applicazione del Superbonus, gli interventi oggetto dell'istanza di interpello potrebbero, invece, rientrare tra quelli indicati nell'articolo 16-bis del TUIR, per i quali spetta la detrazione attualmente disciplinata dall'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, nel rispetto, tuttavia, dei requisiti e degli adempimenti a tal fine richiesti. Specifici chiarimenti su tale ultima detrazione sono contenuti nella circolare n. 7/E del 25 giugno 2021 cui si rinvia.

TRUST IN CONDOMINIO – RISPOSTA N. 660/2021

- Sulla base della normativa illustrata e ferma restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto (aspetti non oggetto della presente istanza di interpello) all'Istante, proprietario di un appartamento facente parte dell'edificio condominiale in questione, non è precluso l'accesso al Superbonus in relazione alle spese che il condominio sosterrà per la realizzazione dei prospettati interventi che saranno realizzati sulle parti comuni.

Adriano Cecconi
prof.adriano.cecconi@gmail.com

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

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

