

LEGGE DI BILANCIO 2021 NOVITA' SUPERBONUS 110%

Gentile Associato,

con la presente desideriamo informarLa che, la Legge di Bilancio 2021 ha apportato diverse **modifiche alla disciplina del Superbonus 110%**.

Tra le principali novità si segnalano:

- i) la **proroga** della detrazione, spettante per gli interventi di riqualificazione energetica, antisismici, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica dei veicoli elettrici, alle spese sostenute fino al **30.6.2022** (con l'eccezione degli IACP ed enti equivalenti);
- ii) la **ripartizione in 4 quote annuali di pari importo**, in luogo delle 5 rate precedenti, per le spese sostenute nell'anno 2022 (con un'eccezione prevista per gli IACP ed enti equivalenti);
- iii) l'inserimento, fra i soggetti beneficiari, **delle persone fisiche** (che operano al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione) **con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate**, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche;
- iv) **il requisito dell'indipendenza funzionale dell'unità immobiliare richiesta** affinché possa essere assimilata all'edificio unifamiliare;
- v) **l'inserimento fra gli interventi "trainanti" agevolati**, e nello specifico negli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con una incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda, **degli interventi di isolamento del tetto, a prescindere dal fatto che sia presente un sottotetto riscaldato o meno**;
- vi) **l'inserimento tra gli interventi "trainati" che possono beneficiare del superbonus del 110%** (se eseguiti congiuntamente a quelli "trainanti") di quelli finalizzati alla **eliminazione delle barriere architettoniche** di cui all'art. 16-bis co. 1 lett. e) del TUIR (anche se effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni);
- vii) **l'estensione della detrazione agli impianti solari fotovoltaici** su strutture pertinenziali agli edifici;
- viii) la **previsione di nuovi limiti di spesa per gli interventi di installazione di infrastrutture** per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici di cui all'art. 16-ter del DL 63/2013;
- ix) **l'obbligo di posizionare presso il cantiere**, in un luogo ben visibile e accessibile, **un cartello con la seguente dicitura: "Accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, superbonus 110 per cento per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici"**.

Premessa

La Legge di Bilancio 2021 ha apportato diverse **modifiche alla disciplina del Superbonus 110%** introdotto dall'art. 119 del D.L. n. 34/2020, anche **se il risultato ottenuto è stato inferiore alle aspettative**, soprattutto per quanto riguarda la proroga dei termini.

Durata dell'agevolazione

Secondo il testo originario dell'art. 119 del D.L. n. 34/2020, **il superbonus del 110% si applica per le spese sostenute nel periodo che parte dal 1° luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2021**, a prescindere dalla data di inizio e di fine lavori.

Osserva

E' poi previsto il **termine più lungo del 30 giugno 2022 (con eccezione degli Istituti Autonomi Case Popolari (IACP) ed alle società "in house")**.

Con le modifiche apportate dal co. 66 della Legge di Bilancio 2021, **il termine è stato prorogato** (art. 119, co. 1, del D.L. n. 34/2020):

- ➔ **al 30 giugno 2022 per tutti i soggetti;**
- ➔ **al 31 dicembre 2022 per gli IACP e per le società "in house".**

Osserva

E' poi previsto che **solo per i condomini che entro il 30 giugno 2022 effettueranno lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo**, l'incentivo spetterà anche **per le spese sostenute dal 1° luglio 2022 al 31 dicembre 2022**.

Si segnala, inoltre, che **solamente per le spese sostenute nel 2022 la detrazione dovrà essere ripartita in quattro quote annuali di pari importo**, a differenza di quanto accade invece per le spese **sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, per le quali rimane la "spalmatura" quinquennale**.

Coibentazione del tetto

Con una modifica al co. 1 dell'art. 119 del D.L. n. 34/2020, il co. 66 della Legge di Bilancio 2021 ha risolto una **questione dibattuta riguardante gli interventi di coibentazione del tetto**, per i quali l'agevolazione era condizionata dal fatto che tale superficie **fosse anche disperdente**.

Osserva

A tale fine, era necessario, in base alle indicazioni fornite da ENEA, che **il sottotetto fosse costituito da un ambiente riscaldato**. Al contrario, **laddove il sottotetto fosse un solaio (non riscaldato)** la superficie disperdente **sarebbe stata solamente quella cd. "orizzontale"** (escludendo quindi il sottotetto stesso).

Con la Legge di Bilancio 2021, la questione è stata risolta poiché è stato stabilito che la detrazione del 110% **può applicarsi anche alla coibentazione del tetto senza limitare la superficie disperdente** al solo sottotetto eventualmente esistente.

Edificio posseduto da unico proprietario

L'art. 119, co. 9, del D.L. n. 34/2020, prima delle modifiche apportate dalla Legge di Bilancio 2021, prevedeva che **la detrazione del 110% per gli interventi su parti comuni effettuati dai condomini richiedessero** (secondo il pensiero dell'Agenzia delle entrate) **la nozione giuridica di condominio** (C.M. n. 24/E/2020).

Osserva

Ciò significava, secondo l'Amministrazione Finanziaria, che **non si avrebbe condominio qualora tutte le unità immobiliari** che compongono il condominio stesso **siano di proprietà di un'unica persona o in comproprietà con altri soggetti.**

Tale limitazione riverbera i suoi effetti **anche sulle singole unità immobiliari che compongono il condominio**, poiché nell'impossibilità di effettuare interventi trainanti sulle parti comuni dell'edificio, non è possibile accedere al Superbonus **per gli interventi trainati sulle singole unità immobiliari** (FAQ n. 12 della Guida dell'Agenzia delle entrate).

Osserva

Con il co. 66 della Legge di Bilancio 2021, viene aggiunto un periodo all'art. 119, co. 9, lett. a), del D.L. n. 34/2020, in base al quale **oltre ai condomini, possono accedere alla detrazione del 110% anche le persone fisiche con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari** distintamente accatastate, **anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche.**

La modifica descritta consente alle persone fisiche proprietarie (o comproprietarie) "uniche" di tutte le unità immobiliari che compongono l'edificio, a **condizione che non siano più di quattro, di poter eseguire gli interventi su tali edifici** (sulle parti comuni e sulle singole unità immobiliari che lo compongono), **ferma restando la limitazione**, per gli interventi trainati, **delle due unità immobiliari stabilita dal successivo co. 10 dell'art. 119.**

Nozione di immobile indipendente

L'art. 119 del D.L. n. 34/2020 contempla, tra gli edifici agevolabili, **quelli plurifamiliari** (bifamiliari o villette a schiera) **purché siano funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo dall'esterno.** Mentre per tale ultimo aspetto, già con il D.L. n. 104/2020 (Decreto Agosto) è stato previsto (nel co. 1-bis dell'art. 119) che l'accesso autonomo si ha anche **qualora si debba attraversare un giardino o un cortile di proprietà non esclusiva**, la nozione di edificio "funzionalmente indipendente" riguarda l'autonomia degli impianti.

Osserva

Prima dell'approvazione della Legge di Bilancio 2021, l'autonomia funzionale poteva considerarsi esistente solamente se l'unità immobiliare **era dotata dei seguenti manufatti di proprietà esclusiva: impianto di approvvigionamento idrico, per il gas e per l'energia elettrica, nonché dell'impianto di climatizzazione invernale.** L'Agenzia delle entrate, nel corso di un incontro con la stampa specializzata nel mese di ottobre 2020, aveva chiarito che **il citato elenco doveva considerarsi tassativo.**

La Legge di Bilancio 2021 aggiunge un periodo al co. 1-bis dell'art. 119 del D.L. n. 34/2020, in base al quale al fine di considerare un'unità immobiliare "funzionalmente indipendente" **la stessa deve essere dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva:** impianti per **approvvigionamento idrico, per il gas, per l'energia elettrica ed impianto di climatizzazione invernale.**

Osserva

In buona sostanza, **viene concesso un "jolly" in quanto un impianto dei quattro citati può essere anche in condivisione con le altre unità immobiliari** e ciò non fa venire meno il requisito dell'autonomia

funzionale dell'edificio (in molti casi si tratterà dell'impianto idrico che in molti contesti di villette a schiera e non solo, è comune a tutte le unità immobiliari).

Altre novità

La Legge di Bilancio 2021 prevede inoltre le seguenti novità per il Superbonus 110%:

- **proroga al 30 giugno 2022** anche dell'aumento del 50% dei limiti delle spese ammesse alla detrazione del 110% per gli interventi di ricostruzione riguardanti i **fabbricati danneggiati dai terremoti del 2016**.

Osserva

Sono stati altresì aggiunti a questo incentivo anche i **Comuni interessati da tutti gli eventi sismici** avvenuti dopo il 2008, a condizione che sia stato dichiarato lo stato d'emergenza;

- tra gli interventi trainati rientra anche **l'installazione degli impianti fotovoltaici sulle pertinenze degli edifici**;
- possono considerarsi **interventi trainati anche quelli finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche**, anche se destinati a soggetti over 65;
- sono stati previsti **nuovi limiti massimi di spesa per la detrazione delle colonnine di ricarica** (2.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti, 1.500 euro per edifici plurifamiliari o condomini che installino un numero massimo di otto colonnine, ed euro 1.200 per edifici plurifamiliari o condomini che installino un numero superiore ad otto colonnine);
- sono ricompresi tra gli edifici che accedono alla detrazione anche **quelli privi di Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto sprovvisti di copertura**, di uno o più mura perimetrali, a condizione che al termine degli interventi raggiungano una classe energetica in fascia A;
- nell'ambito dei condomini, è **prevista la possibilità di deliberare con lo stesso quorum previsto per la deliberazione dei lavori** (nonché per le opzioni riferite alla cessione della detrazione ed allo sconto in fattura) anche l'imputazione ad uno o più condomini dell'intera spesa sulle parti comuni quando non tutti i proprietari vogliono o possono accedere al Superbonus. Si ricorda che la regola, stabilita dal co. 9-bis dell'art. 119, richiede l'approvazione dell'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio;
- relativamente all'obbligo di **sottoscrizione della polizza assicurativa da parte dei soggetti che possono rilasciare l'asseverazione** (richiesta sia per la fruizione diretta, sia per l'opzione di cessione o sconto in fattura), si stabilisce che sono considerate **valide anche le polizze assicurative per danni derivanti da attività professionale in presenza delle seguenti condizioni**: non siano previste esclusioni per l'attività di asseverazione, abbiano un massimale non inferiore a 500.000 euro specifico per il rischio di asseverazione, garantiscano un'ultrattività di almeno cinque anni in caso di cessazione di attività ed una retroattività pari anch'essa ad almeno cinque anni a garanzia di asseverazioni effettuate negli anni precedenti;
- è **previsto che per l'anno 2021**, al fine di consentire ai Comuni di far fronte tempestivamente agli accresciuti oneri di gestione in ordine ai procedimenti connessi all'erogazione del Superbonus, è autorizzata l'assunzione, a tempo determinato e a tempo parziale e per la durata massima di un anno, non rinnovabile, **di personale da impiegare ai fini del potenziamento degli uffici, che i Comuni possono utilizzare anche in forma associata**;
- l'obbligo di **posizionare presso il cantiere**, in un luogo ben visibile e accessibile, un cartello con la seguente dicitura: **"Accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, n.77, superbonus 110 per cento per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici"**.

Cordiali saluti.

Per A.GI.SCO.

Studio Dott. Francesco Lerro