

SPECIALE 110% Agevolazioni sulla casa

A cura di
**Alfredo Calvano
e Attilio Calvano**



[2015]

Non vale la conformità «vistata» dall'ingegnere

Relativamente al bonus del 110 per cento, il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione attestante la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta può essere rilasciato da un ingegnere libero professionista, così come era possibile per il 65 per cento, previa registrazione sul sito Enea?

L.V. - BOLOGNA

È opportuno premettere che la fruizione diretta in dichiarazione, da parte del contribuente, della detrazione relativa al superbonus del 110%, non presuppone il rilascio del visto di conformità, il quale, invece, è necessario nell'ipotesi di opzione per la cessione del corrispondente credito d'imposta o per la richiesta dello sconto in fattura. In queste due ultime circostanze, il visto di conformità attiene ai dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta, e può essere rilasciato, in base all'articolo 119, comma 11, del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020, dai soggetti indicati all'articolo 35 del Dlgs 241/1997, ossia da coloro che sono incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei Caf. Non è contemplata in questo contesto l'intervento di altre figure professionali.

[2016]

L'incapiente può avvalersi dello sconto o della cessione

Sono un lavoratore dipendente con Irpef annuo di 3.500 euro e vorrei effettuare lavori rientranti nell'ecobonus il cui preventivo è di 80mila euro. Vorrei sapere se la cessione del credito corrisponde al totale delle fatture dei lavori agevolabili al 110% oppure all'importo dell'Irpef annuo. Nel mio caso, cedo il credito risultante dalle fatture, indipendentemente dalla mia capienza Irpef, oppure cedo solo i 3.500 euro dovuti a titolo di Irpef?

N.B. - CREMONA

In base alla circolare 24/E/2020, il committente, persona fisica, pur incapiente, può fruire dell'agevolazione sotto forma di sconto in fattura da parte del fornitore o di cessione del credito, nell'ammontare corrispondente alla detrazione ("virtuale") spettante relativa al totale della spesa sostenuta, oppure a una parte soltanto di essa.

A cura di
Alessandro Borgoglio

[2017]

Il cambio d'uso deve risultare dall'atto amministrativo

La circolare 24/E/2020 ha precisato che gli interventi agevolati dal superbonus devono essere realizzati su edifici residenziali.

È corretto ritenere che tale condizione sia soddisfatta anche nel caso di interventi di ristrutturazione (per esempio, antisismici) con cambio d'uso dell'unità immobiliare da non abitativa in abitativa? Oppure la destinazione abitativa dell'immobile deve sussistere fin dall'origine?

M.A. - UDINE

L'interpretazione del lettore risulta corretta, sia in base alla circolare 24/E/2020, paragrafo 2 (che richiede la destinazione residenziale per fruire del superbonus al 110 per cento) sia in base alla prassi pregressa in materia di detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio, per i quali è comunque richiesta la destinazione residenziale, come nel caso del superbonus del 110 per cento.

L'agenzia delle Entrate, infatti, con la risoluzione 14/E/2005, ha chiarito che spetta la detrazione (ora del 50 per cento) su un ammontare massimo di spesa di 96mila euro per unità immobiliare (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 16 del Dl 63/2013) anche per i lavori di ristrutturazione di un fabbricato rurale strumentale (un fienile), che a seguito della realizzazione dell'intervento edilizio acquisisce la destinazione d'uso abitativo, a condizione che nel provvedimento amministrativo che consente i lavori risulti chiaramente che gli stessi comportano il cambio di destinazione d'uso del fabbricato, già strumentale agricolo, in abitativo.

Le medesime conclusioni sono applicabili al superbonus del 110 per cento: pertanto, si potrà fruire di tale detrazione a condizione che nel provvedimento amministrativo che consente i lavori risulti il cambio di destinazione d'uso del fabbricato in abitativo.

[2018]

Senza opere, niente bonus per le spese di perizia

Sono un architetto che per conto di alcuni clienti sta effettuando l'analisi costi/benefici per fruire del superbonus del 110 per cento. Nel caso in cui un cliente decida di non eseguire alcun intervento, posso emettere la fattura per le prestazioni effettuate applicando lo sconto sul corrispettivo dovuto e successivamente recuperare l'importo sotto forma di credito d'imposta? Serve il visto di conformità? Quali attestati e asseverazioni vanno eventualmente allegati, visto che non vengono eseguite opere?

D.T. - TREVISO

Come chiarito dall'agenzia delle Entrate con la circolare 24/2020, al paragrafo 5, «la detrazione... spetta anche per talune spese sostenute in relazione agli interventi che beneficiano del Superbonus, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato. Si tratta, in particolare: delle spese sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre spese professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori (ad esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, le spese preliminari di progettazione e ispezione e prospezione)».

Quindi, tenendo conto dell'inciso dell'Agenzia, che vincola la detrazione all'effettiva realizzazione degli interventi, le spese relative alla prestazione professionale consistente nell'analisi costi/benefici dell'operazione, nel caso in cui gli interventi agevolabili non siano poi effettuati, non possono essere ammesse alla detrazione del 110% ex articolo 119 del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020, con conseguente inapplicabilità della cessione del credito e dello sconto in fattura di cui al successivo articolo 121 (il che rende superflui ogni visto e asseverazione).

[2019]

Coppie di fatto: detrae pure il convivente non proprietario

Vivo in un immobile di proprietà della mia compagna. Vorrei sapere se posso accedere al superbonus del 110% per il cappotto termico. Tengo a precisare che non ho stabilito una unione civile. Posso dunque, come convivente more uxorio, beneficiare del superbonus così come consentito per le ristrutturazioni edilizie?

M.T. - UDINE

La risposta è positiva, in quanto la circolare 24/E/2020 dell'agenzia delle Entrate ha chiarito, al paragrafo 1.2., che «sono ammessi a fruire della detrazione anche i familiari del possessore o del detentore dell'immobile, individuati ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del Tuir (coniuge, componente dell'unione civile di cui alla legge 20 maggio 2016, n. 76, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado) nonché i conviventi di fatto ai sensi della predetta legge n. 76 del 2016, sempreché sostengano le spese per la realizzazione dei lavori. La detrazione spetta a tali soggetti, a condizione che: siano conviventi con il possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione se antecedente all'avvio dei lavori; le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicarsi la convivenza. La detrazione, pertanto, non spetta al familiare del possessore o del detentore dell'immobile nel caso di interventi effettuati su immobili che non sono a disposizione (in quanto locati o concessi in comodato)».

[2020]

La formula «rent to buy» non è esclusa dal 110%

Sto valutando di cedere un immobile di mia proprietà con la formula del "rent to buy". Questo immobile è una casa che necessita di interventi di ristrutturazione (antisismico) e adeguamento energetico piuttosto importanti. Vorrei sapere se l'acquirente/utilizzatore può fruire dell'agevolazione del 110 per cento.

V.M. - VICENZA

Come chiarito dalla circolare 24/E/2020, al paragrafo 1.1, ai fini della detrazione del 110% i soggetti beneficiari devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base a un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente all'avvio citato. La data di inizio dei lavori deve risultare dai titoli abilitativi, se previsti, oppure da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

In particolare, i soggetti beneficiari devono, in alternativa: – possedere l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie); – detenere l'immobile in base a un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

Per garantire la necessaria certezza ai rapporti tributari, la mancanza di un titolo di detenzione dell'immobile risultante da un atto registrato, al momento dell'inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente, preclude il diritto alla detrazione anche se si provvede alla successiva regolarizzazione.

Con il contratto di "rent to buy" di cui al Dl 133/2014 (decreto "Sblocca Italia"), convertito in legge 164/2014, il proprietario/concedente consegna fin da subito l'immobile al conduttore/futuro acquirente, il quale paga il canone e, dopo un periodo di tempo fissato nello stesso contratto, può decidere se acquistare il bene, detraendo dal prezzo una parte dei canoni già pagati.

Pertanto, anche con il "rent to buy", il conduttore/futuro acquirente detiene l'immobile in base a un valido titolo (il contratto stesso) e, quindi, per quanto indicato nel documento di prassi, si ritiene (anche se occorrerà una con-

ferma ufficiale da parte delle Entrate) che, se tale contratto viene regolarmente registrato, il conduttore/futuro acquirente ha diritto a fruire del superbonus del 110% per gli interventi agevolabili che siano eseguiti a partire dalla detenzione materiale dell'immobile, e previo consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

[2021]

Si scontano gli oneri di urbanizzazione correlati

Sto valutando la possibilità di eseguire interventi di efficientamento della mia abitazione. Gli interventi sarebbero attuati in parte tramite demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio, comportando anche il pagamento di oneri di urbanizzazione al Comune. Tali oneri, oltre alle spese tecniche e agli oneri diretti per l'esecuzione dei lavori, rientrano fra le spese detraibili con il bonus del 110% introdotto dal Dl 34/2020, o restano a carico del privato?

F.P. - AREZZO

La circolare 24/E/2020, al paragrafo 5, ha chiarito che, «per espressa previsione normativa, sono detraibili nella misura del 110 per cento, nei limiti previsti per ciascun intervento, le spese sostenute per il rilascio del visto di conformità nonché delle attestazioni e delle asseverazioni. La detrazione, inoltre, spetta anche per talune spese sostenute in relazione agli interventi che beneficiano del Superbonus, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato. Si tratta, in particolare: delle spese sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre spese professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori (per esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, le spese preliminari di progettazione e ispezione e prospezione); degli 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'imposta sul valore aggiunto qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori)». Anche se non sono espressamente indicati nella circolare, si ritiene che anche gli oneri di urbanizzazione corrisposti al Comune rientrino fra le spese detraibili al 110 per cento, sempreché essi siano strettamente correlati agli interventi agevolati ed eseguiti avvalendosi del superbonus.

[2022]

Per il beneficio serve l'Ape pre e post intervento

Nel 2019 ho iniziato dei lavori di demolizione con ricostruzione di un'abitazione. A oggi non sono ancora stati effettuati i lavori di installazione delle pompe di calore e degli altri impianti per l'efficientamento energetico, mentre quelli relativi al cappotto sono stati eseguiti parzialmente. Questi interventi (trainanti) eseguiti dopo il 1° luglio 2020, ma all'interno di un cantiere avviato precedentemente, possono rientrare nel bonus del 110 per cento? In caso positivo, l'agevolazione si estende anche ai serramenti, ancora da installare, per i quali ho versato un acconto lo scorso anno?

G.S. - PORDENONE

PreMESSO che, ai fini del superbonus al 110%, sono agevolabili soltanto le spese sostenute dal 1° luglio 2020, nel caso del lettore il problema è costituito dal fatto che, in base all'articolo 119, comma 3, del Dl 34/2020 (decreto Rilancio), gli interventi di cui ai commi 1 e 2 (rispettivamente trainanti e trainati) devono rispettare i requisiti minimi previsti dal decreto Requisiti del Mise (ministero dello Sviluppo economico) e, nel loro complesso, devono assicurare – anche congiuntamente agli interventi di installazione di impianti fotovoltaici e relativi accumulatori, di cui ai commi 5 e 6 – il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità

immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari, le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, oppure, se ciò non è possibile, il conseguimento della classe energetica più alta «da dimostrare mediante l'Ape prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata».

Pertanto, se il lettore ha la disponibilità di un Ape (attestato di prestazione energetica) «rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata», e realizzato prima dell'inizio degli interventi descritti nel quesito (e quindi prima della demolizione), potrà fruire della detrazione del 110% delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 (non importa quando è stato avviato il cantiere) relativamente all'installazione delle pompe di calore e al cappotto termico (interventi trainanti), sussistendo tutti i presupposti di cui al decreto Mise 6 agosto 2020. Se invece tale Ape ante interventi non esiste, il lettore non potrà fruire del superbonus del 110 per cento.

La sostituzione dei serramenti, come intervento trainato ex articolo 119, comma 2, del Dl 34/2020, potrà essere agevolata per le spese sostenute dal 1° luglio 2020, se eseguita contestualmente a quelli trainanti sopra indicati.

[2023]

Quando l'unica villetta è abitata da due nuclei diversi

Siamo due fratelli comproprietari di una villetta indivisa unifamiliare (unica particella e unico accesso) da ristrutturare (con cappotto termico, infissi eccetera). Possiamo entrambi fruire del bonus al 110% anche se non siamo un unico nucleo familiare e utilizziamo la villetta indivisa di comune accordo?

P.D. - TERAMO

In base all'articolo 1, comma 1, lettera i, del decreto Requisiti del Mise del 6 agosto 2020, «per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare. Una unità immobiliare può ritenersi “funzionalmente indipendente” qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva (ad uso autonomo esclusivo) e la presenza di un “accesso autonomo dall'esterno”, presuppone che l'unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva».

La situazione del lettore – villetta familiare indipendente, singolarmente accatastata, ma con più famiglie che vi dimorano – è abbastanza ricorrente, ma nella circolare 24/E/2020 non è stata considerata, e così diviene difficile individuare per essa una delle casistiche immobiliari previste dall'articolo 119 del Dl 34/2020 (decreto Rilancio) ai fini degli interventi agevolabili al 110 per cento.

In assenza di indicazioni ufficiali di prassi, si ritiene che non vi sia altra possibilità se non considerare anche la villetta familiare indipendente, singolarmente accatastata, ma con più famiglie che vi dimorano, come “edificio unifamiliare”, attribuendo maggior rilievo al profilo catastale dell'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva e funzionalmente indipendente rispetto al profilo della destinazione abitativa del nucleo familiare. Pertanto, in tal caso, l'immobile rileva come “edificio unifamiliare” ai fini del calcolo dei limiti di spesa, della redazione degli Ape e della considerazione della superficie superiore al 25% per l'eventuale cappotto (si veda l'articolo 119, commi da 1 a 3, del Dl 34/2020).

[2024]

Se la vendita è finalizzata a costituire il condominio

Sono proprietario di due appartamenti con accesso da un cortile di proprietà comune alle due unità immobiliari, e possiedo una segnalazione

certificata di inizio attività antecedente alla data di entrata in vigore del decreto Rilancio (Dl 34/2020). Se, con atto notarile, cedo la proprietà di uno degli immobili a mio padre, realizzando quindi la costituzione di un condominio, i lavori di realizzazione del cappotto termico danno diritto alla detrazione del 110% delle spese sostenute dai due proprietari? L'agenzia delle Entrate potrebbe disconoscere l'agevolazione del 110% contestando il fatto che la vendita immobiliare è stata fatta al solo fine di ottenere il maggior vantaggio fiscale del superbonus?

L.G. - TRENTO

potizzando che si tratti di due appartamenti funzionalmente dipendenti posti in un unico edificio, qualora il lettore, proprietario unico, cedesse un appartamento al padre, determinerebbe l'automatica sussistenza del condominio, con conseguente possibilità di realizzare tutti gli interventi trainanti e trainati al 110% previsti dall'articolo 119 del Dl 34/2020.

[2025]

Con il comodato non si ottiene la soluzione

In base alla circolare 24/E/2020, il bonus al 110% non si applica agli interventi eseguiti sulle parti comuni a due o più unità immobiliari accatastate distintamente di un edificio posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti. Vorrei un chiarimento sul termine “posseduto”. Se l'unico proprietario di due unità immobiliari con parti comuni ne concede una in comodato, il proprietario perde il titolo di possesso sull'intero immobile e potrà quindi accedere al superbonus sulle parti condominiali?

N.C. - VENEZIA

La risposta è negativa. Il soggetto in questione perderebbe il possesso, ma non la proprietà, che rimane unica per le unità immobiliari che costituiscono l'edificio. Pertanto, in questo caso, non esiste il “condominio” che può intervenire sulle parti comuni in base all'articolo 119, comma 9, lettera a, del Dl 34/2020, mentre le persone fisiche possono intervenire solo sulle singole unità immobiliari, come previsto dalla successiva lettera b.

[2026]

Doppia alternativa se la detrazione è preclusa

Un contribuente esodato, pertanto con reddito a tassazione separata, può optare per la cessione del credito in relazione a interventi previsti dall'ecobonus del 110 per cento?

R.W. - TRENTO

La risposta è affermativa. In base all'articolo 121 del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020, i soggetti che sostengono, dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, spese per gli interventi agevolati al 110% possono optare alternativamente, anziché per l'utilizzo diretto della detrazione spettante in sede di dichiarazione dei redditi: – per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati (cosiddetto sconto in fattura); – per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante, ad altri soggetti, inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni.

Con la circolare 24/E/2020, al paragrafo 1.2, l'agenzia delle Entrate ha confermato che il superbonus, essendo una detrazione dall'imposta lorda, non può essere utilizzato dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata (come nel caso del lettore) o a imposta sostitutiva (come nel caso di coloro che aderiscono al regime forfettario ex articolo 1, commi da 54 a 89 della legge 190/2014, di Stabilità per il 2015), oppure dai soggetti che non potrebbero

fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta (come nel caso dei contribuenti che rientrano nella no tax area). Questi soggetti, secondo l'agenzia delle Entrate, possono però optare, in base all'articolo 121 del Dl 34/2020, per lo sconto in fattura da parte del fornitore che ha effettuato gli interventi o per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, banche comprese. Ai fini dell'esercizio dell'opzione non rileva, infatti, la circostanza che il reddito non concorra alla formazione della base imponibile oppure che l'imposta lorda sia assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta, essendo tale istituto finalizzato a incentivare l'effettuazione degli interventi indicati nel comma 2 dell'articolo 121 (tra cui quelli del 110 per cento), prevedendo meccanismi alternativi alla fruizione della detrazione. In conclusione, il beneficiario della detrazione, anche se totalmente o parzialmente incapiente ai fini Irpef, può cedere integralmente il credito d'imposta corrispondente alla detrazione (pari al 110% della fattura, se tutta la spesa fatturata è agevolabile ex articolo 119 del Dl 34/2020), senza che costituisca un limite l'integrale tassazione separata del reddito percepito. Si precisa, infine, che analogo discorso vale per lo sconto in fattura, non essendo in questo caso preclusiva o limitativa la situazione di eventuale incapacienza Irpef totale o parziale del beneficiario della detrazione (lo sconto, però, è di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso fatturato, pari al 100, e non al 110 per cento).

[2027]

Non agevolate le parti comuni di un solo soggetto

Sono proprietario unico di un edificio costituito da sei unità immobiliari distintamente accatastate e, come persona fisica, posso beneficiare delle detrazioni di cui all'articolo 119 del Dl 34/2020 (decreto Rilancio) per interventi realizzati su un massimo di due unità immobiliari. Per quanto invece riguarda le parti comuni dell'edificio, mi trovo in difficoltà in quanto nella circolare 24/E/2020 leggo che «il superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio posseduto da un unico proprietario» mentre gli interpelli 137 e 139 del 2020, richiamando la circolare 13/E/2019, confermano che, «qualora un intero edificio sia posseduto da un unico proprietario e siano in esso rinvenibili parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate, detto soggetto ha diritto alla detrazione per le spese relative agli interventi realizzati sulle suddette parti comuni».

A.S. - FIRENZE

L'interpretazione dell'agenzia delle Entrate sul 110% è coerente con il dato normativo. Come rilevato dal lettore, la circolare 13/E/2019, rifacendosi a precedenti documenti di prassi, ha ribadito che, qualora un intero edificio sia posseduto da un unico proprietario e siano comunque in esso rinvenibili parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate, questo soggetto ha diritto alla detrazione per le spese relative agli interventi realizzati sulle suddette parti comuni, posto che la locuzione «parti comuni di edificio residenziale» (rinvenibile nell'articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, relativo alla detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio) dev'essere considerata in senso oggettivo e non soggettivo e va riferita, pertanto, alle parti comuni a più unità immobiliari e non alle parti comuni a più possessori (circolare 121 dell'11 maggio 1998, paragrafo 2.6). Tuttavia, tali conclusioni non valgono in relazione al nuovo bonus del 110 per cento, perché la normativa primaria stabilisce dei requisiti soggettivi non previsti per alcun'altra precedente detrazione. L'articolo 119, comma 9, lettera a, del Dl 34/2020 ammette al 110% gli interventi (sulle parti comuni) effettuati «dai condomini», richiedendo quindi la sussistenza del condominio sul piano giuridico, ovvero di un «edificio nel quale più piani o porzioni di piano appartengono in proprietà solitaria a persone diverse,

e un certo numero di cose, impianti e servizi di uso comune sono legati alle unità abitative dalla relazione di accessorietà» (Cassazione, sezioni unite, 2046/2006), cosa che non si verifica per l'edificio con più unità immobiliari interamente di proprietà di una sola persona fisica.

La successiva lettera b ammette al 110% gli interventi effettuati «dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari» e, quindi, con esclusione delle parti comuni dell'edificio.

In conclusione, queste condizioni soggettive, previste dal comma 9, precludono all'unico proprietario (persona fisica) di un intero edificio con più unità immobiliari di accedere al 110% per gli interventi sulle parti comuni dell'edificio stesso, di cui alle lettere a e b del comma 1 dell'articolo 119 del Dl 34/2020 (cappotto termico e sostituzione di impianto di riscaldamento centralizzato).

Tali condizioni sono state esplicitate dalla circolare 24/E/2020, al paragrafo 1.1, secondo il quale «il Superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti».

Nell'impossibilità di effettuare interventi trainanti (cappotto termico e sostituzione di impianto di riscaldamento centralizzato) ex comma 1 dell'articolo 119 sulle parti comuni dell'edificio, non è possibile accedere al superbonus per gli interventi trainanti di cui al successivo comma 2 sulle singole unità immobiliari di cui si compone l'edificio (risposta alla Faq - domanda posta di frequente - n. 12 della guida Superbonus 110%).

Il lettore, proprietario unico di una palazzina con più unità immobiliari (e non di un condominio) potrà invece fruire delle detrazioni delle spese per gli interventi di risparmio energetico qualificato di cui all'articolo 14 del Dl 63/2013 (50-65 per cento), nonché di recupero del patrimonio edilizio in base all'articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986 (50 per cento), sulle parti comuni dell'edificio interamente posseduto ed eventualmente anche sulle singole unità immobiliari. A tal fine, potrebbe anche avvalersi delle opzioni per la cessione del credito o lo sconto in fattura ex articolo 121 del Dl 34/2020.

[2028]

Con due proprietari il tetto di spesa raddoppia

Abito in una bifamiliare (minicondominio) con ingresso unico. In accordo con l'altro proprietario vogliamo effettuare dei lavori che, secondo il termotecnico, faranno salire di due classi le prestazioni energetiche dell'edificio. Qual è il massimale di spesa, ai fini del bonus del 110 per cento, per il cappotto? E per finestre e parti oscuranti? È previsto un tetto di spesa da non superare?

M.R. - VERONA

Per quanto concerne l'intervento d'isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio condominiale, il limite di spesa, nel caso descritto, è di 80mila euro (40mila euro per due unità immobiliari) ex articolo 119, comma 1, lettera a, del Dl 34/2020 (decreto Rilancio). In presenza di tale intervento trainante sulle parti comuni dell'edificio condominiale (bifamiliare), ognuno dei proprietari può accedere al superbonus del 110% per gli interventi trainanti realizzabili sull'unità immobiliare di proprietà, come previsto dall'articolo 119, comma 2, del Dl 34/2020, sempreché gli interventi siano eseguiti congiuntamente.

Tra gli interventi trainanti rientra l'installazione di finestre comprensive di infissi, delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno o verso vani non riscaldati, che rispettano i requisiti di trasmittanza "U" (dispersione di calore), definiti dal decreto del ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008 e successivamente modificati dal decreto 26 gennaio 2010 (articolo 14 del Dl

63/2013). Tale intervento ha un limite di spesa proprio (autonomo e aggiuntivo rispetto al cappotto termico condominiale) di importo pari a 60.000 euro per ogni unità immobiliare.

[2029]

Infissi trainati, beneficio su spese fino a 60mila euro

Vorrei sapere se nelle unità immobiliari unifamiliari, facendo uno degli interventi trainanti, la sostituzione degli infissi gode del 110% per un importo massimo di 60mila euro, che si va a sommare ai 30mila per la sostituzione degli impianti e ai 50mila per l'isolamento termico in almeno il 25% della superficie lorda disperdente.

F.A. - PALERMO

La risposta è positiva. Per il cappotto termico, il limite di spesa è di 50mila euro per l'edificio unifamiliare, come stabilito dall'articolo 119, comma 1, lettera a, del Dl 34/2020 (decreto Rilancio). Riguardo agli interventi sugli edifici unifamiliari, per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti il limite di spesa è di 30mila euro (articolo 119, comma 1, lettera c, del Dl 34/2020).

Agli interventi trainati si applica la percentuale del 110% nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica, a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainanti (comma 2 dell'articolo 119): per la sostituzione di infissi il limite di spesa è di 60.000 euro ex articolo 14 del Dl 63/2013.

Ognuno dei tre interventi indicati fruisce del proprio limite di spesa e, pertanto, il lettore potrà agevolare al 110% fino a 30mila euro per la sostituzione dell'impianto di riscaldamento, a cui si aggiungono fino a 50mila euro per il cappotto termico, a cui si aggiungono ulteriormente fino a 60mila euro per la sostituzione degli infissi.

[2030]

L'allaccio unico alla rete idrica preclude l'«autonomia»

Sono proprietario di una unità immobiliare all'interno di un condominio formato da otto villette a schiera. Ogni villetta dispone di un unico ingresso autonomo e indipendente dalle altre unità, con cancello privato che si affaccia direttamente su strada comunale.

Le villette sono dotate di impianti (per il gas, l'energia elettrica e il riscaldamento) di proprietà esclusiva e totalmente indipendenti.

In condivisione c'è unicamente una rampa di accesso al garage, dove sono presenti otto box (uno per unità immobiliare) e un vano tecnico all'interno del quale sono presenti l'allaccio alla rete idrica e l'autoclave, ma ogni unità immobiliare dispone di un proprio contatore di sottrazione per la suddivisione delle spese di fornitura dell'acqua potabile.

Essendoci un unico allaccio alla rete idrica pubblica, esistono condizioni ostative alla fruizione in maniera autonoma (e indipendente dal condominio) del bonus al 110 per cento?

P.P. - LECCE

In base all'articolo 1, comma 3, lettera i, del decreto Requisiti del Mise (richiamato dal paragrafo 2 della circolare 24/E/2020), «una unità immobiliare può ritenersi "funzionalmente indipendente" qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva (ad uso autonomo esclusivo)» e abbia un accesso autonomo dall'esterno.

La villetta a schiera del lettore è dotata di un accesso autonomo dall'esterno ma, come spesso accade in situazioni condominiali, l'impianto relativo alla fornitura dell'acqua è comune e condiviso, essendoci un unico allaccio alla rete idrica. Inoltre, c'è anche un'autoclave che serve tutte le villette condominiali.

In assenza di chiarimenti ufficiali e di un'interpretazione estensiva da parte dell'agenzia delle Entrate, una

lettura rigorosa del dettato ministeriale porta a escludere che le villette possano considerarsi funzionalmente indipendenti, visto che, senza l'impianto condominiale dell'acqua, sarebbero sprovviste di fornitura.

[2031]

Nuovo cambio di serramenti: avvicendamento di detrazioni

Nel condominio in cui abito è stato deciso di realizzare il cappotto termico (intervento trainante) e la maggioranza dei condomini sostituirà anche i serramenti.

Vorrei sapere se, avendo già cambiato i miei serramenti nel 2013, con detrazione del 65% in 10 anni, posso installarne di nuovi più performanti dal punto di vista energetico fruendo del superbonus.

G.A. - PIACENZA

La risposta è positiva. Trattandosi di un nuovo intervento agevolato, sempreché consenta un ulteriore risparmio energetico (si veda Faq Enea 9.D e 10.D), il lettore potrà fruire del 110% per la sostituzione degli infissi eseguita congiuntamente all'intervento trainante condominiale (ex articolo 119, comma 3, del Dl 34/2020), non rilevando il precedente intervento analogo, la cui rateazione della detrazione è ancora in corso.

[2032]

Sconto in fattura, il fornitore deve confermare l'opzione

Vorrei un chiarimento in tema di sconto in fattura, nel caso di bonus al 110 per cento. Il fornitore deve prima far compilare all'amministratore del condominio, o al proprietario dell'immobile, la «comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica» e quindi avere accesso al cassetto fiscale del cliente? Oppure, facendo lo sconto diretto in fattura, diventa lo stesso fornitore il primo beneficiario del credito d'imposta che poi potrà cedere ad altri, senza necessità di compilare la comunicazione?

L.S. - VERONA

È sempre il destinatario della detrazione che può optare, ex articolo 121 del Dl 34/2020 (decreto Rilancio), per la cessione del credito o lo sconto in fattura, ed è quindi il primo soggetto tenuto a effettuare la comunicazione all'agenzia delle Entrate, qualora eserciti tale opzione.

Nel caso del fornitore, l'amministratore condominiale («Per interventi sulle parti comuni degli edifici, non è necessario che il condominio nel suo insieme opti per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante. Infatti, alcuni condomini potranno scegliere di sostenere le spese relative agli interventi e beneficiare così della detrazione, mentre altri potranno optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito», circolare 24/E/2020, paragrafo 7) o le persone fisiche, per le unità immobiliari di loro proprietà, effettueranno la comunicazione di cui al provvedimento 283847/2020, indicando l'opzione per il contributo sotto forma di sconto, l'ammontare, i dati del fornitore che applica lo sconto e la data di esercizio dell'opzione.

In base al punto 5.2, lettera a, del provvedimento, il fornitore dovrà poi confermare, prima di utilizzare il credito d'imposta derivante dallo sconto in fattura, l'esercizio dell'opzione, esclusivamente con le funzionalità che saranno rese disponibili nell'area riservata del sito dell'agenzia delle Entrate. Quindi, non sarà richiesto, né necessario, che il fornitore acceda al cassetto fiscale del cliente a cui ha praticato lo sconto.

[2033]

Condomini orizzontali, tocca alle Entrate sciogliere i nodi

Sono amministratore condominiale di un complesso immobiliare composto da quattro palazzine

indipendenti di sette unità ciascuna, in cui si sta valutando di effettuare interventi di efficientamento con l'ecobonus al 110 per cento. Quali sono i massimali di spesa da rispettare nel caso una o più palazzine non aderissero ai lavori?

M.M. - PORDENONE

Il problema posto dal lettore si riscontra spesso nei «condomini orizzontali» formati da edifici indipendenti, ma tuttavia rimane ufficialmente irrisolto, dato che la prassi del Fisco non l'ha ancora preso in considerazione.

Considerando il dato normativo (articolo 119, comma 1, del Dl 34/2020) che fa riferimento al concetto di «edificio» e di «unità immobiliari che compongono l'edificio», si ritiene ragionevole che, nel caso prospettato – condominio composto da quattro palazzine indipendenti contenenti sette unità immobiliari ciascuna –, se gli interventi sulle parti comuni condominiali vengono deliberati soltanto per alcuni edifici (palazzine), il limite massimo di spesa agevolabile andrà calcolato (e poi ripartito in base alle tabelle millesimali) soltanto in relazione alle unità immobiliari che compongono gli edifici su cui tali interventi agevolati sono eseguiti. Sarebbe infatti, al contrario, irragionevole aumentare il limite di spesa massima, conteggiando unità immobiliari facenti parte di edifici non interessati dagli interventi, soltanto perché essi rientrano giuridicamente nello stesso condominio. Tutto ciò, però, necessita di conferma ufficiale da parte del Fisco.

[2034]

Consentito il cumulo tra eco e sismabonus

Sono proprietario di un'abitazione con accesso indipendente, inserita in adiacenza ad altre due abitazioni di terzi. Mi sto attivando per eseguire i lavori di messa in sicurezza antisismica nel rispetto dell'articolo 119 del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020. Nell'ambito di questo intervento, che fruisce del sismabonus del 110 per cento (detraibile in cinque anni) vorrei realizzare anche alcuni lavori di efficientamento energetico (cappotto sulle facciate nord e sud, serramenti e sostituzione del generatore di calore).

I due interventi principali sono cumulabili? Entrambi in 5 anni?

R.B. - TORINO

La risposta è positiva. Gli interventi di efficientamento energetico e antisismici – di cui all'articolo 119 del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020 – sono cumulabili e utilizzabili secondo i loro massimali di spesa. In particolare, se si tratta di edificio unifamiliare indipendente, la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a: – 30mila euro, ex articolo 119, comma 1, lettera c, Dl 34/2020, per la sostituzione del generatore di calore; – 50mila euro, per gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio, ex articolo 119, comma 1, lettera a, del Dl 34/2020;

– 60mila euro, per l'intervento trainato al 110% di sostituzione degli infissi ex articolo 119, comma 2, del Dl 34/2020 e articolo 14 del Dl 63/2013. Tutte le detrazioni citate sono rateizzate in cinque anni, come confermato dalle Entrate nella guida «Superbonus 110%».

[2035]

Minimi e forfettari optano per la cessione o lo sconto

Un contribuente in regime dei minimi, ex articolo 27 del Dl 98/2011, che percepisce esclusivamente redditi da lavoro autonomo, intende effettuare su un proprio immobile lavori rientranti nel bonus del 110% previsto dal Dl 34/2020 (decreto Rilancio). Si chiede se, in alternativa alla detrazione Irpef, il contribuente può optare per lo sconto in fattura oppure per cessione del credito, tenuto conto che la

circolare 24/E/2020, al paragrafo 1.2, cita come esempio esclusivamente i soggetti in regime forfettario di cui alla legge 190/2014 (legge di Stabilità 2015).

G.C. - CUNEO

La risposta è positiva. In base all'articolo 121 del Dl 34/2020, i soggetti che sostengono, dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, spese per gli interventi agevolati al 110% possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante in sede di dichiarazione dei redditi relativa all'anno di riferimento delle spese, alternativamente:

- per un contribuente, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati («sconto in fattura»);
- per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante, ad altri soggetti, inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni.

Con la circolare 24/E/2020, al paragrafo 1.2, l'agenzia delle Entrate ha confermato che il superbonus, essendo una detrazione dall'imposta lorda, non può essere utilizzato dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o a imposta sostitutiva – come nel caso di coloro che aderiscono al regime forfettario di cui all'articolo 1, commi da 54 a 89, della legge 190/2014 – e neanche dai soggetti la cui imposta lorda è assorbita da altre detrazioni o non è dovuta, come nel caso dei contribuenti che rientrano nella no tax area. Secondo l'agenzia delle Entrate, questi soggetti, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, possono optare per lo sconto in fattura da parte del fornitore che ha effettuato gli interventi o per la cessione di un credito d'imposta d'importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, banche comprese (articolo 121 del Dl 34/2020).

Tali conclusioni valgono tanto per il regime forfettario citato nel documento di prassi quanto per il regime dei minimi, dato che per entrambi è prevista l'applicazione di una imposta sostitutiva.

[2036]

Il «visto» non indaga sui carichi fiscali pendenti

In un condominio si devono realizzare alcuni interventi di miglioramento sismico e la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti centralizzati di riscaldamento. Il condominio, nel suo insieme, opta per lo sconto in fattura, sia per le opere edili sia per le prestazioni professionali associate.

I fornitori coinvolti, confermando lo sconto sulla piattaforma cessione crediti dell'agenzia delle Entrate, recuperano un importo pari alla detrazione spettante per gli interventi realizzati sotto forma di credito d'imposta, che sarà a sua volta ceduto alla banca.

È possibile che i fornitori non maturino il credito a causa di debiti fiscali o contenziosi in essere imputabili a uno dei condomini o al condominio? È necessario che il soggetto che rilascia il visto di conformità acquisisca un certificato dei carichi pendenti all'agenzia delle Entrate, attestante l'esistenza, in capo a ciascun condòmino o condominio, di debiti fiscali relativi a Irpef, Ires, Iva e altri tributi?

M.G. - BOLOGNA

È escluso che i fornitori non maturino il credito a causa di debiti fiscali o contenziosi in essere imputabili a uno dei condomini o al condominio, dal momento che la detrazione del 110% matura, quando ne ricorrono i presupposti previsti dall'articolo 119 del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020, a prescindere dalla situazione di regolarità fiscale dei soggetti coinvolti, e ciò anche nel caso di opzione per la cessione del credito o sconto in fattura ex articolo 121 del Dl 34/2020. Salvo diversa indicazione dall'agenzia delle Entrate, il soggetto che rilascia il visto di conformità non deve chiedere il certificato dei carichi fiscali pendenti, tenuto conto del tenore dell'articolo 119, comma 11, del Dl 34/2020, per il quale, «ai fini dell'opzione per la cessione o per lo

sconto di cui all'articolo 121, il contribuente richiede il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta per gli interventi di cui al presente articolo». In sostanza, sembrerebbe trattarsi di un cosiddetto visto leggero, relativo soltanto alla documentazione necessaria per ottenere il 110 per cento.

[2037]

La proprietà unica penalizza sia l'abitazione che l'ufficio

Sono un libero professionista proprietario di un immobile costituito da due unità di categoria A3, di cui una destinata ad abitazione principale e l'altra per i due terzi data in locazione a una società esercente l'attività di elaborazione dati, mentre per un terzo è destinata alla mia attività di commercialista. Per l'intero immobile si eseguiranno i lavori finalizzati alla realizzazione del cappotto termico e alla installazione di pannelli solari per la produzione di energia elettrica.

Ai fini del beneficio del 110 per cento, si escludono le forniture e i lavori riferiti all'unità destinata a ufficio?
S.M. - BENEVENTO

Se ben si è compreso il quesito, il lettore è proprietario unico di un edificio costituito da due unità immobiliari, che non sono funzionalmente indipendenti e/o non sono dotate di accesso autonomo dall'esterno. In tal caso, il 110% non spetta per alcun intervento trainante sulle parti comuni (per esempio, il cappotto termico), come chiarito dall'agenzia delle Entrate con la circolare 24/2020, che al paragrafo 1.1 afferma che «il Superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti». In assenza di interventi trainanti, non sono agevolabili neppure gli interventi trainati, come l'installazione dei pannelli fotovoltaici ex comma 5 dell'articolo 119 del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020.

[2038]

I vantaggi per l'appartamento nello stabile sotto vincolo

Ho acquistato un appartamento in un immobile vincolato dalle Belle arti perché ubicato in un centro storico. Vorrei fare una ristrutturazione completa, con coibentazione interna e incremento di almeno due classi energetiche. Ho diritto al superbonus, nonostante l'impossibilità di effettuare un intervento trainante condominiale? Se sì, ciò vale per tutti gli interventi ammessi?

P.V. - VICENZA

Le risposte sono positive. In base all'articolo 119, comma 2, ultimo periodo, del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020, infatti, qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (Dlgs 42/2004), o gli interventi trainanti ex comma 1 dello stesso articolo 119 (cappotto termico e sostituzione dell'impianto di riscaldamento condominiale) siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, la detrazione del 110% si applica a tutti gli interventi di risparmio energetico qualificato ex articolo 14 Dl 63/2013, anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainanti di cui al medesimo comma 1, fermi restando i requisiti minimi e la necessità di assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche dimostrato da Ape (attestato di prestazione energetica) ante e post intervento.

[2039]

Bonus al 50% per le nuove tegole del tetto da coibentare

In riferimento al superbonus, nel caso di coibentazione del tetto di una casa unifamiliare, rientra nella spesa detraibile al 110% anche il costo

per l'acquisto di tegole nuove in sostituzione di quelle vecchie di 40 anni (difficilmente reperibili in caso di rottura durante la rimozione), o solo quello della manodopera per togliere e rimettere le stesse tegole, dopo avere posato lo strato di isolamento?

P.D. - UDINE

L'agenzia delle Entrate, con la circolare 24/E/2020, paragrafo 5, ha chiarito che la detrazione del 110% spetta anche per talune spese sostenute in relazione agli interventi che beneficiano del superbonus, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato. Si tratta, in particolare, delle spese sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre spese professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori.

Pertanto, nel caso descritto dal quesito il costo per la rimozione e il riposizionamento delle tegole può essere ammesso al superbonus, se senza tale operazione non è possibile eseguire l'intervento agevolato di coibentazione (come in effetti sembrerebbe). Qu allora, invece, si volesse non solo spostare, ma proprio sostituire le tegole, si tratterebbe di un intervento agevolabile al 50% come recupero del patrimonio edilizio ex articolo 16-bis del Tuir (Dpr 916/1917), a condizione che le tegole siano sostituite con altre di materiale e/o forma diverse da quelle preesistenti (guida delle Entrate «Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali - Luglio 2019», pagina 35). Il lettore potrà fruire di entrambe le agevolazioni (coibentazione al 110% e sostituzione tegole diverse al 50%) a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai due diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione (circolare 24/E/2020, paragrafo 7).

[2040]

«Eco» al minicondominio dopo l'aggiunta in aderenza

Un edificio, formato da due appartamenti uno sopra l'altro, è stato recentemente oggetto di ampliamento su un lato per ricavare un terzo appartamento indipendente, iscritto al Catasto con un nuovo subalterno. La nuova unità, che ha già cappotto, tetto isolato, impianto fotovoltaico, pompa di calore, impianto a pavimento e infissi in pvc di ultima generazione, è di proprietà dei genitori. I due appartamenti preesistenti sono invece di proprietà esclusiva di ciascuno dei due figli. Nella parte vecchia c'è un ingresso comune, però il nuovo appartamento ha anche un ingresso indipendente verso l'esterno.

Vorrei sapere se è possibile fruire dell'ecobonus al 110% per fare il cappotto sulla parte vecchia dell'edificio (che supera il 25% della superficie totale) e per migliorare di due classi gli appartamenti dei due figli.

G.M. - FORLÌ

La risposta è positiva, ma, trattandosi di due unità immobiliari residenziali all'interno di edificio in condominio (anche se minimo), il miglioramento energetico di due classi dovrà essere realizzato considerando tutto il vecchio edificio nel suo complesso, come stabilito dall'articolo 119, comma 3, del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020, ripartendo poi le spese, e quindi la detrazione del 110%, sulla base delle tabelle millesimali dell'edificio composto dai due appartamenti di proprietari diversi (si veda la circolare 24/E/2020, paragrafo 1.1).

[2041]

Traino in azione per il fotovoltaico sostituito

Se facessi un intervento trainante, potrei considerare trainata, e quindi a sua volta in grado di fruire dell'ecobonus del 110 per cento, la sostituzione dell'impianto a pannelli solari attualmente esistente?

O.C. - UDINE

La risposta è positiva.

In base al comma 5 dell'articolo 119 del Dl 34/2020, per «l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici» la detrazione di cui all'articolo 16-bis, comma 1, del Tuir (50 per cento) spetta, per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, nella misura del 110 per cento, fino a un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a 48.000 euro, e comunque nel limite di spesa di 2.400 euro, per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, sempreché l'installazione degli impianti sia eseguita congiuntamente a uno degli interventi trainanti energetici di cui ai commi 1 e 2, o antisismici di cui al comma 4 dello stesso articolo 119 (il limite di spesa per l'installazione dell'impianto fotovoltaico è ridotto a 1.600 euro per ogni kW di potenza nel caso in cui sia contestuale a un intervento di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica).

La norma, quindi, si riferisce all'installazione di un impianto fotovoltaico, per cui nulla vieta che il lettore rimuova - a sue spese, non detraibili - il vecchio impianto e, congiuntamente all'intervento trainante che ha deciso di effettuare, installi anche un nuovo impianto fotovoltaico.

Come precisato al paragrafo 2.2.2. della circolare 24/E/2020, l'applicazione della maggiore aliquota è subordinata a:

- installazione degli impianti eseguita congiuntamente a uno degli interventi trainanti di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione nonché di adozione di misure antisismiche che danno diritto al superbonus;
- cessione in favore del Gestore dei servizi energetici (Gse) dell'energia non autoconsumata in sito oppure non condivisa per l'autoconsumo.

[2042]

Enti religiosi interessati solo in qualità di condòmini

Volevo sapere se gli enti religiosi (diocesi, parrocchie eccetera) possono fruire dei bonus del 110 per cento.

R.P. - VITERBO

La circolare 24/E/2020, al paragrafo 1, ha chiarito l'ambito soggettivo di applicazione del superbonus delineato dall'articolo 119, comma 9, del decreto Rilancio (Dl 34/2020). Fermi restando i requisiti tecnici e la tipologia di interventi, la detrazione del 110% si applica alle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 per gli interventi effettuati:

- dai condòmini;
- dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari;
- dagli Istituti autonomi case popolari (Iacp), comunque denominati;
- dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (Onlus) di cui all'articolo 10 del Dlgs 460/1997;
- dalle organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui alla legge 266 dell'11 agosto 1991, nonché dalle associazioni di promozione sociale iscritte nei registri nazionali, regionali e delle Province autonome di Trento e Bolzano previsti dall'articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 3838; - dalle associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c, del Dlgs 242/1999, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

Il Dl 34/2020, quindi, non considera tra i soggetti beneficiari del 110% gli enti ecclesiastici, tra cui rientrano chiese, parrocchie, diocesi, abbazie, prelatore eccetera, intesi come categoria dell'ordinamento giuridico statale. Le parrocchie, peraltro, non sono di per sé delle Onlus ammesse all'agevolazione del 110% dalla citata lettera d-bis. Allo stato attuale, pertanto, in assenza di una interpretazione estensiva delle Entrate, non si possono ammettere gli enti ecclesiastici a fruire del 110 per cento (a eccezione degli interventi sulle parti comuni condominiali, realizzati dal condominio, e le cui spese sono ripartite, in base ai millesimi di proprietà, tra i singoli condòmini, i quali potrebbero essere anche enti ecclesiastici, aventi diritto - solo per tali spese relative a interventi condominiali - alla detrazione del 110 per cento).

[2043]

Lavori sulle facciate senza visto di conformità

Mi appresto a fruire del bonus facciate per interventi su ringhiera, balconi e parapetto. Probabilmente attuerò la cessione del credito alla banca.

Qualora io richieda la cessione del credito, il visto di conformità del Caf si renderà necessario anche per il bonus facciate, oppure l'obbligo sorge solamente per detrazioni al 110 per cento?

La comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero va effettuata solamente se chiedo la cessione del credito, o va sempre trasmessa? E va trasmessa dopo il pagamento delle fatture o prima?

Se dovrò pagare un acconto prima della chiusura del lavoro, sarò tenuto a compilare due comunicazioni dell'opzione, cioè acconto più saldo? Infine, dovrò compilare una comunicazione dell'opzione per ogni ditta che fa i lavori?

M.A. - BERGAMO

Il visto di conformità ex articolo 119, comma 11, del Dl 34/2020 va applicato soltanto «ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121» dello stesso decreto e, quindi, soltanto per il 110 per cento, e non anche per il «bonus facciate» di cui all'articolo 1, comma 219, della legge 160/2019. La comunicazione dell'opzione va trasmessa soltanto in caso di esercizio dell'opzione per la cessione del credito o lo sconto in fattura, mentre in ipotesi di utilizzo diretto della detrazione non va inviata. In base al provvedimento 283847/2020, la comunicazione va trasmessa dal prossimo 15 ottobre ed entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese; il provvedimento non indica alcunché in riferimento al rapporto temporale con le fatture, ma si ritiene che la comunicazione vada trasmessa successivamente a esse, stante anche il fatto che, quando si è nell'ambito del 110 per cento, dev'essere apposto il visto di conformità, cosa che può avvenire soltanto dopo il riscontro con le fatture, e devono essere presenti le attestazioni dei tecnici anche relative alla congruità dei costi.

Per quanto concerne il penultimo quesito, il provvedimento citato, al punto 1.3, stabilisce che «l'opzione di cui al punto 1.1 può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori. Per gli interventi di cui all'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020, gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento»: in sostanza, prima del saldo, possono essere emessi due stati di avanzamento lavori riguardanti almeno il 30 per cento, per i quali può essere esercitata l'opzione, con la conseguente necessità di invio della relativa comunicazione alle Entrate. Non è necessario, infine, compilare una comunicazione per ogni cessionario, in quanto il quadro D del modello di comunicazione allegato al provvedimento 283847/2020 può contenere l'indicazione fino a quattro cessionari.

[2044]

Anche all'ex Iacp si può applicare il superbonus

Un ex Iacp, oggi Ater, ente pubblico economico, intende demolire un vecchio capannone artigianale dismesso (con annessi uffici) acquistato diversi anni fa, per costruirvi alloggi destinati all'edilizia residenziale pubblica. Può fruire del superbonus 110% di cui al Dl 34/2020?

G.D. - L'AQUILA

La risposta è positiva alle seguenti condizioni. Sotto il profilo soggettivo, con la circolare 24/E/2020, paragrafo 1, le Entrate hanno precisato che la detrazione del 110% spetta per gli interventi agevolabili effettuati, tra l'altro, dagli Istituti autonomi case popolari (Iacp), comunque denominati, nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei pre-

detti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di «in house providing», per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei Comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica. Per questi soggetti la norma prevede che il superbonus spetti anche per le spese sostenute dal 1° gennaio 2022 al 30 giugno 2022. Il medesimo termine si applica anche ai condomini nei quali la prevalenza della proprietà dell'immobile (da calcolare in base alla ripartizione millesimale) sia riferibile ai predetti istituti o enti».

Sotto il profilo oggettivo, l'intervento di demolizione e ricostruzione, ai fini dell'ecobonus al 110 per cento, è previsto dall'articolo 119, comma 3, ultimo periodo, del Dl 34/2020, aggiunto in sede di conversione in legge 77/2020: deve, però, trattarsi comunque di un intervento annoverabile nell'ambito di una ristrutturazione ex articolo 3, comma 1, lettera d, del Dpr 380/2001, recentemente modificato dall'articolo 10, comma 1, lettera b, n. 2, del Dl 76/2020 (decreto Semplificazioni), per cui ora «nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa 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».

La circolare 24/E/2020 si limita a stabilire in proposito, al paragrafo 2, che l'agevolazione «spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione inquadrabili nella categoria della «ristrutturazione edilizia» ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. d) del Dpr 380/2001».

Per quanto concerne il sismabonus al 110 per cento, l'articolo 119, comma 4, del Dl 34/2020 richiama gli interventi di cui all'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies, del Dl 63/2013, per i quali la prassi delle Entrate ha più volte stabilito che, nel caso di un intervento con demolizione e ricostruzione, è necessario che dal titolo amministrativo che approva i lavori risulti che l'opera consiste in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione (si vedano la risoluzione 34/E/2018 e la risposta a interpello 62/2019).

[2045]

Sismabonus «cumulabile» con interventi energetici

È cumulabile il sismabonus (110 per cento) con gli interventi di efficientamento energetico di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119 del decreto Rilancio? Stando al decreto Rilancio, sembra che per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati alla riduzione del rischio sismico nelle zone sismiche 1, 2 e 3 si possa fruire del superbonus al 110 per cento (infatti l'articolo 119, comma 4, eleva al 110% l'aliquota di detrazione per gli interventi indicati ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del Dl 63/2013).

Tuttavia, nel decreto Requisiti non sembra prevista la possibilità di realizzare un intervento di riduzione dei rischi sismici contestualmente a un cappotto fruendo globalmente del 110 per cento. Infatti, nella «tabella di sintesi degli interventi» ammessi (allegato B) si indicano come consentite unicamente le precedenti aliquote di detrazione nei soli interventi condominiali.

M.C. - MACERATA

La risposta è positiva. Sono agevolabili al 110% sia gli interventi trainanti «energetici» ex articolo 119, commi 1 e 2, del Dl 34/2020, decreto Rilancio (cappotto termico e sostituzione di impianto di riscaldamento) sia gli interventi antisismici indicati al successivo comma 4, che richiama l'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies, del Dl 63/2013. Nel decreto Requisiti del Mise (ministero dello Sviluppo

economico) del 6 agosto 2020, il lettore correttamente non trova il riferimento agli interventi antisismici citati, perché tale decreto, come indicato all'articolo 1, comma 1, definisce «i requisiti tecnici che devono soddisfare gli interventi che danno diritto alla detrazione delle spese sostenute per interventi di efficienza energetica...», nonché gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti... e gli interventi che danno diritto alla detrazione di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119» del Dl 34/2020, ovvero solo quelli «energetici» al 110 per cento.

In sostanza, il citato decreto Mise disciplina soltanto i requisiti degli interventi che rilevano sotto il profilo dell'efficientamento energetico.

Per quanto riguarda gli interventi antisismici, invece, i requisiti sono definiti da altri provvedimenti, tra i quali i Dm 28 febbraio 2017 e 7 marzo 2017 (linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni).

[2046]

Alternative alla detrazione per chi non percepisce redditi

Ho donato due immobili alle mie due figlie, entrambe studentesse non percettrici di reddito. Intendono fruire del bonus del 110% per la ristrutturazione degli immobili cedendo il credito con sconto in fattura. Le fatture dei lavori saranno a loro intestate e da loro pagate per eventuale differenza. È possibile fruire dell'agevolazione attraverso la cessione del credito, non essendo le due ragazze percettrici di reddito?

A.G. - CALTANISSETTA

La risposta è positiva. Come chiarito dalle Entrate con la circolare 24/E/2020, paragrafo 1.2, trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, il superbonus non può essere utilizzato dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva, o che non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni oppure non è dovuta (come nel caso di coloro che rientrano nella cosiddetta no tax area). Secondo l'articolo 121 del decreto Rilancio (Dl 34/2020), però, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, i soggetti possono optare per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto (cosiddetto sconto in fattura), anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari. In alternativa, i contribuenti possono altresì optare per la cessione di un credito d'imposta, di importo corrispondente alla detrazione, ad altri soggetti, inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà, per questi ultimi, di successiva cessione.

Ai fini dell'esercizio dell'opzione non rileva, infatti, la circostanza che il reddito non concorra alla formazione della base imponibile oppure che l'imposta lorda sia assorbita dalle altre detrazioni o non sia dovuta, poiché tale istituto è finalizzato a incentivare l'effettuazione degli interventi indicati nel comma 2 dell'articolo 121, prevedendo meccanismi alternativi alla fruizione della detrazione che non potrebbe essere utilizzata direttamente in virtù delle modalità di tassazione del contribuente potenzialmente soggetto a imposizione diretta.

[2047]

Il credito non può essere utilizzato «in prima persona»

Un privato ha i requisiti per accedere al superbonus del 110 per cento. Se decidesse di non chiedere lo sconto in fattura dall'impresa, potrebbe utilizzare il suo «credito al 110%» per compensare, oltre che l'Irpef, anche altre imposte tipo Imu o cedolari secche?

E.M. - ALESSANDRIA

In base all'articolo 121 del Dl 34/2020, al posto della detrazione del 110 per cento, il contribuente può optare, alternativamente: a) per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispet-

tivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;

b) per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

Il tenore letterale della disposizione non consente di desumere che il credito possa essere utilizzato dallo stesso contribuente che ha diritto alla detrazione, in quanto si parla di "cessione ad altri soggetti". Inoltre, nel dossier del 5 luglio 2020 predisposto dal Servizio studi del Senato e della Camera si legge che, in fase di conversione in legge 77/2020 del Dl 34/2020, è stato previsto che «la trasformazione della detrazione in credito di imposta opera solo all'atto della cessione ad altri soggetti», escludendo così di fatto la possibilità dell'utilizzo diretto e personale di tale credito, corrispondente alla detrazione per compensare altre imposte gravanti sul beneficiario del 110 per cento, come quelle locali (Imu, Tasi, Tari eccetera) e le imposte sostitutive, ad esempio quella del regime forfettario e della cedolare secca.

[2048]

Demolizione e ricostruzione di ruderi: i criteri per il 110%

Vorrei acquistare un rudere in una zona sismica per ristrutturarlo/ricostruirlo (a quanto ho capito si può modificare la facciata, ma non la volumetria). È possibile fruire del bonus del 110 per cento (sismabonus)?

A questo punto si potrebbe beneficiare anche del bonus per l'efficientamento energetico (quindi cappotto più caldaia)?

A.P. - MILANO

La risposta a entrambi i quesiti è positiva, alle seguenti condizioni.

Gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione di edifici adibiti ad abitazioni private o ad attività produttive sono ammessi alle maggiori detrazioni previste per gli interventi antisismici (cosiddetto sismabonus) qualora concretizzino un intervento di ristrutturazione edilizia e non un intervento di nuova costruzione, e se rispettano tutte le condizioni previste dalla norma agevolativa (articolo 16 del Dl 63/2013). Per avere la detrazione è necessario, pertanto, che dal titolo amministrativo che autorizza i lavori risulti che l'opera consiste in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente, e non in un intervento di nuova costruzione (risoluzione 34/E/2018).

L'articolo 10, comma 1, lettera b, n. 2, del Dl 76/2020 (decreto Semplificazioni) ha modificato l'articolo 3, comma 1, lettera d, del Dpr 380/2001, stabilendo che «nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa 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'installazione 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». Per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, la detrazione per il sismabonus è elevata al 110 per cento (articolo 119, comma 4, del Dl 34/2020, decreto Rilancio).

Sotto il profilo del risparmio energetico, con la conversione in legge 77/2020 del Dl 34/2020 è stato aggiunto un ultimo periodo al comma 3 dell'articolo 119, per cui, nel rispetto dei requisiti minimi previsti dal decreto 6 agosto 2020 del ministero dello Sviluppo economico, sono ammessi all'agevolazione, nei limiti stabiliti per gli interventi di efficienza energetica, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione ex articolo 3, comma 1, lettera d, del Dpr 380/2001. È comunque necessario che siano rispettati tutti i requisiti sismici ed energetici previsti dalla normativa vigente e, per quanto riguarda il profilo energetico, che la nuova costruzione sia di almeno due classi energetiche superiori a quella demolita, come risultante da Ape (attestato di prestazione

energetica) ante e post intervento ex articolo 119, comma 3, del Dl 34/2020. Poiché nel quesito si parla di rudere, si tenga presente che è condizione imprescindibile per fruire del 110% per interventi energetici – come il cappotto termico e la sostituzione della caldaia indicati dal lettore – l'esistenza di un impianto di riscaldamento funzionante, presente negli ambienti in cui si realizza l'intervento agevolabile: si veda il punto 2.2.1 della circolare 24/E/2020. Inoltre, devono essere rispettati tutti gli altri adempimenti previsti, allo specifico fine di utilizzare il 110 per cento, come il rilascio delle asseverazioni energetiche e antisismiche che attestino – oltre al rispetto dei requisiti previsti – anche la congruità dei costi ex articolo 119, comma 13, del Dl 34/2020.

[2049]

È l'intero condominio a dover «scalare» due classi

Ho appena acquistato un appartamento all'interno di un condominio, al quale è attualmente attribuita la classe energetica G. Con gli altri condomini stiamo valutando di sfruttare il superbonus del 110 per cento per il rifacimento dell'impianto di riscaldamento condominiale, con l'installazione di una pompa di calore abbinata ai pannelli fotovoltaici. Questi interventi, senza l'installazione di un cappotto, possono essere sufficienti a migliorare la classe energetica di due classi? Nel caso in cui tali interventi fossero effettivamente deliberati e rientrassero nel superbonus, i lavori di sostituzione infissi, sostituzione caldaia per la sola produzione di acqua calda e di installazione di condizionatori a pompa di calore, all'interno del singolo appartamento, risulterebbero "trainati" godendo quindi anch'essi del superbonus in cinque anni?

D.C. - FROSINONE

In base all'articolo 119, comma 1, lettera b, del Dl 34/2020, costituisce intervento trainante, agevolabile al 110 per cento, quello sulle parti comuni dell'edificio condominiale per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (Ue) 811/2013 della Commissione del 18 febbraio 2013, a pompa di calore, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, ovvero con impianti di microgenerazione.

L'intervento trainante sopra descritto trascina al 110% anche l'installazione di impianti fotovoltaici e relativi accumulatori, di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 119 del Dl 34/2020, nonché, a norma del comma 2 dello stesso articolo 119, tutti gli altri interventi di risparmio energetico qualificato previsti dall'articolo 14 del Dl 63/2013, eseguiti sulle singole unità immobiliari di cui si compone il condominio (si veda la risposta alla Faq, domanda posta di frequente, n. 12 della guida delle Entrate «Superbonus 110%»), tra cui rientra la sostituzione di finestre comprensive di infissi e la sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria.

Tutti i gli interventi trainati e trainanti citati sono agevolabili al 110 per cento, però, alla condizione stabilita dall'articolo 119, comma 3, del Dl 34/2020, cioè se essi assicurano il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio condominiale, come dimostrato dall'Ape – attestato di prestazione energetica – ante e post intervento. Posto che la redazione dell'"Ape convenzionale" dell'edificio condominiale (punto 12.2 dell'allegato A del decreto Requisiti del Mise 6 agosto 2020) è una operazione complessa che richiede un intervento sul posto di un tecnico abilitato e che la valutazione della classe energetica è influenzata da numerosi fattori non indicati nel quesito (né forse conoscibili dai condòmini), è comunque difficile che la sola sostituzione dell'impianto centralizzato di riscaldamento, unitamente agli altri interventi trainati, possa, senza il cappotto termico, far conseguire un simile miglioramento energetico all'edificio.

Infine, l'installazione di condizionatori a pompa di calore nelle singole unità immobiliari non rientra fra gli interventi di risparmio energetico "qualificato" (a tal fine infatti dovrebbe trattarsi di sostituzione – nell'ambito di

un impianto di riscaldamento – e non di nuova installazione di condizionatori quando è presente un impianto di riscaldamento centralizzato), ma tra quelli di risparmio energetico ex articolo 16-bis, comma 1, lettera h, del Tuir, Dpr 917/1986, che fruiscono della detrazione del 50 per cento (si veda la risposta all'interpello 140/2020 dell'agenzia delle Entrate).

[2050]

Agevolazione estesa alle pertinenze (con limiti)

Sono proprietario, insieme a mia moglie, di un'abitazione singola di categoria A/7 e di una pertinenza (un capanno in legno in cattivo stato) accatastata separatamente come C/2. Ci è stato approvato il progetto di demolizione e ricostruzione del capanno con il rispetto della normativa antisismica attuale, sia per la parte in cemento armato (platea di appoggio) che per la parte lignea. Ci spetta il sismabonus del 110% per il rifacimento del capanno? Se sì, può essere trainato al bonus del 110% un intervento per realizzare un accumulo di energia elettrica, da implementare sull'impianto fotovoltaico già presente per l'abitazione principale?

S.S. - BOLOGNA

L'intervento antisismico eseguito sulla pertinenza rientra nell'ambito dell'agevolazione del sismabonus di cui all'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies, del Dl 63/2013, come si desume dalla relativa guida delle Entrate in cui, a proposito dei limiti di spesa, è precisato che «la detrazione va calcolata su un ammontare complessivo di 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno e deve essere ripartita in 5 quote annuali di pari importo, nell'anno in cui sono state sostenute le spese e in quelli successivi. Il limite di spesa riguarda il singolo immobile e le sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente. Gli interventi edilizi 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».

Il riferimento alle pertinenze, peraltro, è presente anche nella circolare 24/E/2020 sul 110 per cento, al punto 2.1.4 relativo agli interventi antisismici. In base al comma 4 dell'articolo 119 del Dl 34/2020 (decreto Rilancio), per gli interventi ex commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del Dl 63/2013, l'aliquota delle detrazioni spettanti è elevata al 110 per cento per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

In base al comma 6 dell'articolo 119, nel caso di effettuazione degli interventi antisismici di cui al citato comma 4, è agevolata al 110% anche l'installazione di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati con la stessa detrazione al 110% dal comma 5 dell'articolo 119 (sempreché l'installazione degli impianti sia eseguita congiuntamente agli interventi antisismici), alle medesime condizioni, nei medesimi limiti di importo e ammontare complessivo, e comunque nel limite di spesa di 1.000 euro per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema di accumulo.

Il dato letterale dei commi 5 e 6, però, tenderebbe a escludere che il lettore, nel suo specifico caso, in cui ha già installato gli impianti fotovoltaici in precedenza non fruendo del 110 per cento, possa beneficiare del 110% per gli accumulatori relativi a questi impianti preesistenti (sul punto le Entrate non hanno preso posizione nella circolare illustrativa sul 110 per cento).

[2051]

Superbonus possibile anche per edifici «F/4»

A fine anno 2019, ho acquistato un immobile in corso di ristrutturazione (categoria F/4), con cambio di destinazione d'uso residenziale. Visto che la normativa sul 110% non fa alcun riferimento alla categoria catastale e l'immobile è un edificio unifamiliare dotato di stufa fissa esistente, posso fruire del superbonus, anche in considerazione del fatto che la fine lavori, causa fermo cantiere per pandemia, slitterà al 2021?

M.B. - PIACENZA

Alla luce delle regole valide per gli edifici di categoria catastale F/2 (che si ritengono applicabili anche agli immobili di categoria F/4, cui si riferisce il quesito), la risposta è positiva alle condizioni di seguito indicate. Con la risposta 326/2020 le Entrate hanno puntualizzato, in merito alla possibilità di fruire del superbonus in caso di interventi realizzati su una unità censita al Catasto fabbricati nella categoria catastale F/2 (unità collabenti), che il comma 1 dell'articolo 119 del decreto Rilancio (Dl 34/2020) dispone l'incremento al 110% della detrazione di cui all'articolo 14 del Dl 63/2013, nei casi ivi elencati. Analoga previsione è contenuta nel comma 4 del medesimo articolo 119 del decreto Rilancio per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 in ordine agli interventi antisismici di cui all'articolo 16 del Dl 63/2013. Relativamente alle detrazioni disciplinate nei citati articoli 14 e 16 del Dl 63/2013, nella circolare 19/E/2020 è stato ribadito che esse spettano anche per le spese sostenute per interventi realizzati su immobili classificati nella categoria catastale F/2 (unità collabenti) in quanto, pur trattandosi di una categoria riferita a fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito, gli stessi possono essere considerati come edifici esistenti, trattandosi di manufatti già costruiti e individuati catastalmente. Ai fini dell'ecobonus, per gli edifici collabenti, nei quali l'impianto di riscaldamento non è funzionante, dev'essere dimostrabile che l'edificio è dotato di impianto di riscaldamento rispondente alle caratteristiche tecniche previste dal Dlgs 311/2006 e che tale impianto è situato negli ambienti nei quali sono effettuati gli interventi di riqualificazione energetica. Ciò in quanto, ai fini dell'agevolazione, gli edifici oggetto degli interventi devono avere determinate caratteristiche tecniche e, in particolare, devono appunto essere dotati di impianti di riscaldamento funzionanti, presenti negli ambienti in cui si realizza l'intervento stesso.

Questa condizione è richiesta per tutte le tipologie di interventi agevolabili a eccezione dell'installazione dei collettori solari per produzione di acqua calda e, dal 1° gennaio 2015, dei generatori alimentati a biomassa e delle schermature solari.

Per effetto del richiamo contenuto nel citato articolo 119 del decreto Rilancio agli articoli 14 e 16 del Dl 63/2013 – secondo l'agenzia delle Entrate – i principi enunciati si applicano anche ai fini del superbonus al 110 per cento. Pertanto, nel caso dell'immobile collabente – nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla norma agevolativa e fermo restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto – il contribuente può fruire del superbonus anche relativamente alle spese sostenute per gli interventi realizzati su di esso.

Si ritiene – come accennato all'inizio della risposta – che le stesse conclusioni previste per le unità collabenti siano applicabili anche al caso di immobili classificati in categoria catastale F/4 (unità in corso di definizione).

[2052]

Soluzione non ammessa per gli infissi dei negozi

Vorrei sapere se la sostituzione delle finestre in un condominio, come intervento trainato, ricade sulle parti comuni o sulle singole unità. In altre parole, se al pian terreno ci sono negozi e nei piani soprastanti ci sono abitazioni, i proprietari dei negozi possono fruire del superbonus per le proprie finestre?

P.O. - BOLZANO

La risposta è negativa. La sostituzione delle finestre comprensive di infissi riguarda l'unità immobiliare posta in un edificio condominiale e si configura come intervento trainato, che non può fruire del superbonus al 110% nel caso in cui l'unità immobiliare non sia residenziale (circolare 24/E/2020, paragrafo 2). I proprietari di negozi, quindi, non possono fruire dell'agevolazione.

[2053]

Sì alla cessione diretta a un istituto bancario

Con riferimento al bonus del 110 per cento, e in considerazione della ritrosia dell'impresa a effettuare lo sconto in fattura e acquistare il

credito, volevo sapere se il committente può effettuare la cessione del credito direttamente a un istituto bancario.

C.C. - VICENZA

La risposta è positiva. Con il provvedimento dell'agenzia delle Entrate 283847 dell'8 agosto 2020 sono state definite le modalità per l'esercizio delle opzioni per la cessione del credito e lo sconto in fattura relative alle detrazioni spettanti per gli interventi di ristrutturazione edilizia, recupero o restauro della facciata degli edifici, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti solari fotovoltaici e infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici. L'esercizio dell'opzione, sia per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari sia per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici, è comunicato all'agenzia delle Entrate utilizzando il modello allegato al provvedimento denominato «Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica». La comunicazione va inviata esclusivamente in via telematica all'Agenzia, a decorrere dal 15 ottobre 2020, ed entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione.

[2054]

Il «passaggio» avviene senza vincoli formali

Dalla lettura delle istruzioni per il superbonus del 110 per cento, mi risulta che il credito può essere ceduto anche a persone fisiche. Con quali modalità può avvenire ciò? Serve un atto notarile?

Il cessionario, sempre persona fisica, può a sua volta cedere il credito acquisito (per esempio a un istituto di credito)? Se sì, con quali modalità?

E.M. - LUCCA

Per quanto concerne le modalità di cessione del credito, ai fini civilistici, la nuova normativa fiscale non impone alcun vincolo: pertanto rientra nella discrezionalità contrattuale delle parti avvalersi di atto notarile, scrittura privata o accordo verbale. Ai fini fiscali, in alternativa all'utilizzo diretto della detrazione al 110 per cento, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della comunicazione, i cessionari e i fornitori possono cedere i crediti d'imposta ad altri soggetti, inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, con facoltà di successiva cessione. La comunicazione della cessione avviene esclusivamente, a pena d'inefficacia, a cura del soggetto cedente con le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'agenzia delle Entrate, dopo avere proceduto alla conferma dell'opzione, utilizzando le medesime funzionalità.

I cessionari utilizzano i crediti d'imposta secondo gli stessi termini, modalità e condizioni applicabili al cedente, dopo l'accettazione della cessione, da comunicare esclusivamente a cura dello stesso cessionario con le stesse funzionalità indicate.

[2055]

Cessione del credito e sconto pure con il 50 per cento

Alla fine degli anni 70 è stato installato un ascensore in un condominio di tre piani. Ora va sostituito l'impianto elettrico. I proprietari (e i comodatari) che sosterranno le spese potranno beneficiare della trasformazione delle detrazioni fiscali in sconto sul corrispettivo dovuto, oppure avranno la possibilità di cessione del credito d'imposta, nel caso ne ricorrano i presupposti, come previsto dall'articolo 121 del decreto Rilancio (Dl 34/2020)? Se sì, in quale misura percentuale?

P.F. - TRENTO

L'intervento di sostituzione dell'impianto elettrico condominiale, configurandosi come manutenzione ordinaria o straordinaria su parti comuni di edificio residenziale – ex lettera a dell'articolo 16-bis del Tuir –, fruisce della detrazione del 50% delle spese

condominiali, da ripartire poi tra i singoli condòmini in base ai millesimi di competenza. La detrazione può essere convertita in credito d'imposta cedibile a terzi o in sconto in fattura, secondo quanto previsto dall'articolo 121 del Dl 34/2020 e con le modalità stabilite dal provvedimento dell'agenzia delle Entrate 283847 dell'8 agosto 2020 (comunicazione da parte dell'amministratore alle Entrate o da parte di un intermediario abilitato da questi incaricato).

[2056]

Il traino funziona per opere nello stesso lasso di tempo

Intendo effettuare dei lavori di ristrutturazione completa in un appartamento all'interno di un condominio. Qualora io svolga i lavori nel mese di ottobre 2020 e il condominio approvi ed effettui successivamente dei lavori trainanti, posso «agganciare» i miei lavori ottenendo la detrazione al 110 per cento? Se non riesco ad agganciare questi lavori, posso comunque cedere successivamente il credito maturato del 50-65 per cento?

S.L. - TREVISO

Con la circolare 24/E/2020, paragrafo 2.2, è stato chiarito che, con riferimento alla condizione richiesta dalla norma che gli interventi trainati siano effettuati congiuntamente agli interventi trainanti ammessi al superbonus, tale condizione si considera soddisfatta se le date delle spese sostenute per gli interventi trainati sono comprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti. Ciò implica che, ai fini dell'applicazione del superbonus, le spese sostenute per gli interventi trainanti devono essere effettuate nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione, mentre le spese per gli interventi trainati devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti.

Pertanto, se, per i lavori sul suo alloggio, il lettore sostiene le spese a ottobre 2020, prima che sia decorsa la data di inizio dei lavori trainanti effettuati dal condominio, non potrà fruire del 110% per i lavori «trainati» in questione. Se, invece, il lettore attenderà l'inizio dei lavori condominiali per sostenere le spese per gli interventi trainati sulla sua unità immobiliare, allora potrà fruire del 110% per tutti gli interventi di risparmio energetico qualificato ex articolo 14 del Dl 63/2013, tra cui la sostituzione delle finestre comprensive di infissi e la sostituzione dell'impianto di riscaldamento, sempreché vengano rispettate le altre condizioni richieste dall'articolo 119 del Dl 34/2020.

Nel caso in cui gli interventi trainati e trainanti non siano eseguiti congiuntamente, nel senso indicato dalle Entrate, il lettore potrà comunque, in base all'articolo 121 del Dl 34/2020, cedere il credito corrispondente alla detrazione per gli interventi di risparmio energetico (50-65 per cento) di cui all'articolo 14 del Dl 63/2013, nonché per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (50 per cento) in base all'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b), del Tuir, Dpr 917/1986.

[2057]

Niente 110% se le villette hanno un viale in comune

La mia villetta a schiera fa parte di un complesso di villette sviluppate orizzontalmente costituitosi come condominio. La porta d'ingresso di ciascuna unità si affaccia direttamente su un vialetto condominiale che permette l'accesso alla pubblica via. In base alla circolare 24/E/2020, ogni unità immobiliare può essere considerata con accesso autonomo all'esterno?

R.C. - UDINE

In base all'articolo 1, comma 3, lettera i, del decreto Requisiti del Mise (ministero dello Sviluppo economico), a cui si richiama il punto 2 della circolare 24/E/2020, «una unità immobiliare può ritenersi «funzionalmente indipendente» qualora sia dotata

di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva (ad uso autonomo esclusivo) e la presenza di un "accesso autonomo dall'esterno", presuppone che l'unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva».

Se si considera in modo rigoroso il dettato ministeriale, si ha «accesso autonomo dall'esterno» soltanto quando l'accesso affaccia su pubblica strada o cortile privato o giardino privato esclusivo. Nel caso esposto dal quesito, invece, l'accesso dell'abitazione è su un vialetto condominiale di proprietà condivisa con le altre villette che affacciano sullo stesso vialetto (situazione analoga a quella di un vano scala comune per gli accessi degli alloggi in un condominio verticale), e quindi una lettura rigorosa della disposizione porterebbe a escludere che in questo caso si sia in presenza di un «accesso autonomo dall'esterno» per la singola villetta.

[2058]

Stessi vantaggi allo straniero con un immobile in Italia

Un cittadino francese, proprietario di un appartamento in Italia, può beneficiare del superbonus del 110 per cento?

V.D. - TARANTO

La risposta è positiva. Il comma 9, lettera b, dell'articolo 119 del Dl 34/2020, decreto Rilancio, individua tra i destinatari del cosiddetto superbonus «le persone, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, arti e professioni»: in assenza di ulteriori indicazioni, la misura riguarda tutti i contribuenti, residenti e non residenti nel territorio dello Stato, che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati. A norma del successivo articolo 121 del Dl 34/2020, gli stessi – in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione – possono optare per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto o, in alternativa, per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (risposta 5-04433 al Question time in Commissione VI Finanze del 28 luglio 2020). Pertanto, se la persona fisica non residente non ha "imposta dovuta" in Italia su cui far valere la detrazione del 110 per cento, potrà comunque optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione.

[2059]

Attestato pre intervento: non vale l'Ape del 2012

Il proprietario di una villa (edificio unifamiliare) vorrebbe fruire del superbonus e procedere alla realizzazione del cappotto, nonché alla sostituzione dei serramenti e dell'impianto di climatizzazione invernale esistente con un impianto con generatore a pompa di calore ad alta efficienza.

L'immobile è stato acquistato quattro anni fa, con Ape (attestato di prestazione energetica) del 2012, redatto da un tecnico abilitato, che attesta la classe energetica D.

Considerato che l'Ape di cui sopra è allegato a un atto pubblico di compravendita, ai fini del 110% è necessario mantenerlo come attestato pre-intervento? La domanda viene posta perché, in seguito a sopralluogo in loco e ad elaborazione di diagnosi energetica, l'immobile risulterebbe in classe F e, ipotizzando di procedere con tutti gli interventi elencati precedentemente, passerebbe in classe D (la quale, invece, secondo l'Ape, agli atti sarebbe la classe di partenza).

Come dovrei procedere? Devo acquisire un nuovo Ape pre-intervento, che attesti la classe F, e poi partire con i lavori?

S.G. - TORINO

L'interrogativo posto dal lettore è tra quelli rimasti irrisolti dopo l'emanazione della circolare esplicativa delle Entrate (la 24/E/2020), che si limita a riportare, nell'unica parte che richiama l'Ape, il dettato normativo dell'articolo 119, comma 3, del Dl 34/2020, per cui il miglioramento energetico è dimostrato dall'Ape ante e post intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata. Nel caso prospettato, salva diversa futura interpretazione delle Entrate, si ritiene che un Ape di otto anni fa non possa essere considerato come attestato "ante intervento", per cui sarà necessario ottenere un nuovo Ape appena prima di iniziare i lavori e uno finale appena dopo la loro conclusione.

[2060]

L'Iva indicata in fattura rientra nell'agevolazione

Il provvedimento 283847/2020, emesso in data 8 agosto 2020 dal direttore dell'agenzia delle Entrate, al paragrafo 3, pagina 4, recita: «A fronte dello sconto praticato, al fornitore è riconosciuto un credito d'imposta pari alla detrazione spettante. L'importo dello sconto praticato non riduce l'imponibile ai fini dell'imposta sul valore aggiunto ed è espressamente indicato nella fattura emessa a fronte degli interventi effettuati».

L'Iva maturata sulla prestazione effettuata dev'essere comunque pagata materialmente dal committente? Oppure essa rientra nel meccanismo di cessione/sconto, quindi senza alcun esborso per il committente? A chi ci si riferisce, di preciso, con il termine "fornitore"?

R.D.R. - COSENZA

L'Iva indicata in fattura rientra nella detrazione del 110 per cento (circolare 24/E/2020, paragrafo 5) e, quindi, nello sconto in fattura, nel caso in cui sia stata effettuata l'opzione ex articolo 121 del Dl 34/2020. Pertanto, se, per ipotesi, lo sconto è integrale, nulla deve essere pagato e l'Iva non va versata dal committente. Per fornitore, si intende il soggetto che ha effettuato l'intervento agevolato e che emette fattura per il superbonus al 110 per cento.

[2061]

Il socio può cedere il credito al proprio studio

L'articolo 121 della legge 77/2020, di conversione del Dl 34/2020 (decreto Rilancio), prevede che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi elencati al comma 2, possono optare tra l'altro, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, «per la trasformazione del corrispondente importo in credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari».

L'agenzia delle Entrate chiarisce che la cessione del credito può essere disposta in favore:

- dei fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi;
- di istituti di credito e intermediari finanziari;
- di altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti).

In tale ultima ipotesi, rientrerebbe uno studio legale (studio associato) di cui è socio il cedente che matura il credito fiscale a seguito dei lavori di efficientamento energetico agevolabili con il bonus al 110% ex articolo 119 del Dl 34/2020?

C.V. - ROMA

Al momento, in assenza di indicazioni contrarie delle Entrate, si ritiene che la risposta sia positiva. A deporre in tal senso, oltre al testo normativo riportato nel quesito, è anche la circolare 24/E/2020, con cui, al paragrafo 7, è stato specificato che «la cessione può essere disposta in favore: dei fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi; di altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti); di istituti di credito e intermediari finanziari».

A cura di

Marco Zandonà



[2062]

Se il Comune vieta il cappotto sono sufficienti i «trainati»

Sono proprietario di un appartamento in un condominio minimo di due unità. Poiché l'edificio si trova nel centro storico del paese, pur non essendo soggetto a tutela ambientale o paesaggistica, il regolamento edilizio del Comune non consente di effettuare la coibentazione mediante cappotto, unica soluzione che garantirebbe i requisiti di trasmittanza previsti dalla legge per accedere al superbonus del 110 per cento.

Il divieto posto dal regolamento edilizio, che di fatto impedisce di accedere all'intervento trainante, si configura come uno di quei vincoli previsti dal Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020, che consentono ugualmente di fruire della detrazione del 110% anche in assenza di intervento trainante?

P.M. - VARESE

La risposta è affermativa. Con la circolare 24/E/2020 è stato precisato che, ai fini del 110 per cento, qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (Dlgs 42/2004) o gli interventi trainanti di efficientamento energetico siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, come nel caso del quesito, la detrazione citata si applica in ogni caso a tutti gli interventi trainati, fermo restando il rispetto della condizione che tali interventi portino a un miglioramento minimo di due classi energetiche oppure, ove ciò non sia possibile, al conseguimento della classe energetica più alta. Pertanto, se il rifacimento dell'isolamento termico è vietato da regolamenti edilizi, urbanistici o ambientali, il superbonus si applica, comunque, ai singoli interventi ammessi all'ecobonus (ad esempio, sostituzione degli infissi), anche in assenza di intervento trainante congiunto, purché sia certificato il miglioramento energetico.

[2063]

Il superbonus si affianca ai benefici già in corso

Vivo in una bifamiliare e negli anni scorsi ho sostituito circa la metà delle finestre presenti, fruendo della detrazione al 50 per cento. Se ora sostituissi l'impianto di produzione di acqua calda con un sistema a pompa di calore e facessi altri interventi trainanti migliorando in questo modo di due classi il fabbisogno energetico, potrei sostituire le restanti finestre facendo rientrare il tutto nel superbonus 110 per cento?

V.P. - FROSINONE

Anche se il soggetto che sostiene le spese già fruisce della detrazione del 50% o del 65% per un intervento effettuato in anni precedenti, è possibile, in caso di nuovo intervento e in presenza di tutte le condizioni di legge (in particolare miglioramento di due classi energetiche fra "trainanti" e "trainati"), fruire del superbonus del 110% in relazione a interventi eseguiti sullo stesso immobile oggetto di precedente intervento. In particolare, a fronte di un intervento trainante (sostituzione dell'impianto di riscaldamento, non solo per acqua calda, ed eventuale cappotto termico) su una bifamiliare con entrata e impianti autonomi fra le due abitazioni (equiparate a una unifamiliare), si possono sostituire anche solo parzialmente le finestre con il 110 per cento (intervento trainato) sempre se complessivamente si consegue il miglioramento energetico di due classi. Se, invece, la bifamiliare non ha autonomia funzionale tra le due abitazioni (entrate non autonome e impianti condivisi), si applicano le regole del condominio e l'intervento trainante (cappotto o impianto di riscaldamento) dev'essere eseguito sulle parti comuni. Solo in tal caso è possibile, come intervento trainante, sostituire – anche parzialmente – gli infissi di una delle due

unità (si vedano gli articoli 119 e 121 del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020, il Dm Asseverazione del 3 agosto 2020, il Dm Requisiti del 6 agosto 2020, la circolare 24/E/2020 e la guida al 110%, reperibile sul sito www.agenziaentrate.it).

[2064]

Pure i lavori accessori fruiscono della detrazione

In merito ai lavori relativi al superbonus del 110%, vorrei sapere se, nel caso in cui l'intervento trainante consista nell'esecuzione del cappotto e, per l'esecuzione dello stesso, sia necessario intervenire sulle balaustre dei balconi, che ne ostacolano la posa, questi ultimi lavori rientrano anch'essi tra quelli detraibili al 110% o devono essere considerati in altro modo.

E.S. - ANCONA

La risposta è affermativa. Nel caso in esame, il 110% si applica anche in relazione a tutti gli interventi accessori, sia trainanti che trainati, ivi compreso il rifacimento delle balaustre dei balconi, in quanto interferenti alla posa del cappotto dell'edificio. In particolare, come intervento accessorio, il rifacimento della balaustre dei terrazzi, rientrerebbe interamente nel 110% solo in presenza di intervento di isolamento termico su più del 25% della superficie disperdente lorda. Il cappotto necessita, infatti, come intervento accessorio, anche della risistemazione della facciata, le cui spese rientrano nel 110% (articoli 119 e 121 del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020; guida al 110% reperibile al sito www.agenziaentrate.it; Dm Asseverazione del 3 agosto 2020; Dm Requisiti del 6 agosto 2020; Provvedimento dell'agenzia delle Entrate 283847/2020, dell'8 agosto 2020).

[2065]

Il condominio minimo e le regole sul codice fiscale

In caso di condominio minimo (due soli proprietari), con codice fiscale di condominio già ottenuto nel 2016 e mancanza di amministratore, è possibile cancellare il codice fiscale del condominio e fruire in questo modo delle detrazioni fiscali in base alla circolare 3/E/2016, punto 1.7, secondo la quale i contribuenti, per beneficiare della detrazione per gli interventi 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 condomino che ha effettuato il relativo bonifico?

L.P. - TRIESTE

Le spese per lavori su parti comuni di un condominio minimo devono essere ripartite tra i comproprietari sulla base della tabella millesimale o, in assenza di tabella, sulla base della percentuale di proprietà (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 175, della legge 160/2019, di bilancio per il 2020; si veda anche la guida al 50% reperibile al sito www.agenziaentrate.it). In tal caso, i bonifici di pagamento sono eseguiti, in assenza di codice fiscale del condominio, da uno dei condòmini con il proprio codice fiscale, in nome e per conto di tutti gli altri, e la detrazione è suddivisa tra i condòmini sulla base o della tabella millesimale oppure, se mancante, sulla base dell'accordo tra le parti che rispecchi le quote di proprietà delle parti comuni.

Si precisa inoltre che, 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 condomino che ha effettuato il relativo bonifico (circolari 7/E/2018, 13/E/2019 e 19/E/2020). Nel caso descritto dal lettore, solo se i pagamenti devono ancora essere effettuati, è possibile cancellare il codice fiscale del minicondominio e procedere utilizzando il codice fiscale di uno dei due condòmini.

[2066]

Riscaldamento al 50% se il rifacimento è parziale

Sto per iniziare la ristrutturazione della mia abitazione (villino singolo di categoria A7). Procederò con la creazione del cappotto, in modo da attivare uno degli interventi trainanti, e vorrei trainare, oltre alla sostituzione degli infissi, anche il rifacimento parziale dell'impianto di riscaldamento sostituendo i radiatori (ho già una caldaia a condensazione in classe A+, di recente installazione) con un impianto a pavimento. Vorrei sapere se è possibile ricorrere al 110% anche per i lavori sul riscaldamento.

M.A. - VARESE

La risposta è affermativa per quel che riguarda il 110% su cappotto e infissi, mentre, per la parziale sostituzione dell'impianto di riscaldamento, si rende applicabile la detrazione del 50% per le ristrutturazioni edilizie.

Trattandosi di un villino autonomo, pertanto, per il cappotto è applicabile il 110 per cento, nel limite massimo di 50mila euro, come intervento trainante. Allo stesso modo, se eseguita congiuntamente, anche la sostituzione degli infissi, come intervento trainato, fruisce del 110% nel limite massimo di 60mila euro di detrazione (nel rispetto anche dei massimali di costo fissato dal Dm Requisiti del 6 agosto 2020).

Viceversa, la semplice sostituzione dei radiatori fruisce della detrazione del 50% per le ristrutturazioni (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 175, della legge 160/2019, di bilancio per il 2020; si veda anche la guida al 50% reperibile al sito www.agenziaentrate.it), con possibilità di optare per la cessione del credito o per lo sconto sul corrispettivo.

[2067]

Le opere eseguite in un solo appartamento

Sono proprietario di un appartamento in condominio. Vorrei fare un cappotto interno superiore al 25% della superficie esposta, sostituire la caldaia con una pompa di calore, rifacendo l'impianto di riscaldamento e raffrescamento, e sostituire i vecchi infissi con altri a taglio termico. Questi interventi consentirebbero un avanzamento di oltre due classi di efficienza energetica. I restanti condòmini non vogliono effettuare alcun lavoro. Ho i requisiti per il beneficio del bonus del 110 per cento?

P.Z. - LECCE

Ai fini del 110% occorre eseguire, come intervento trainante, il cappotto termico, anche interno, per oltre il 25% della superficie disperdente lorda del condominio e, pertanto, è assai difficile che tale percentuale possa essere rispettata come intervento su una singola unità immobiliare, a meno che si tratti di un edificio di dimensioni decisamente ridotte. Fatta questa premessa, se il citato requisito del 25% è effettivamente rispettato, è possibile fruire del 110% anche per tutti gli interventi trainati, sempre sulla singola unità (sostituzione di impianto di riscaldamento e infissi). Tra interventi trainanti e trainati occorre garantire il miglioramento di due classi energetiche dell'intero edificio.

[2068]

Strada sbarrata al 110% quando la proprietà è unica

Una società è proprietaria di un immobile totalmente locato, comprendente due appartamenti, un negozio, un ristorante e un magazzino con spazi comuni. L'immobile, al momento, non ha un codice fiscale come condominio.

C'è l'intenzione di realizzare lavori di efficientamento energetico agevolabili al 110 per cento (cappotto su tutto l'edificio, rifacimento di

una parte dei tetti con relativa coibentazione, schermature solari, colonnine elettriche, sostituzione, in alcune unità, delle vecchie caldaie con passaggio a sistema in pompa di calore). Chi dovrebbe fare questa procedura? È il caso di creare un minicondominio?

L.P. - BRESCIA

Il beneficio del 110 per cento (ex articoli 119 e 121 Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020) non trova applicazione nel caso esposto dal quesito.

Con la circolare 24/E/2020, l'agenzia delle Entrate ha fornito un nuovo concetto di condominio, rinviando al concetto civilistico. In particolare, per quanto riguarda l'individuazione delle parti comuni interessate dall'agevolazione, è necessario fare riferimento all'articolo 1117 del Codice civile, per il quale sono parti comuni, tra l'altro, il suolo su cui sorge l'edificio, i tetti e i lastrici solari nonché le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini. Il singolo condomino fruisce della detrazione, per i lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici, in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili a norma degli articoli 1123 e seguenti del Codice civile.

In linea con quanto appena illustrato, in applicazione del dettato normativo contenuto nell'articolo 119 in esame, il superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti, proprio come nel caso di specie, in cui il 110% non trova applicazione anche se si istituisce un minicondominio.

Resta applicabile l'ecobonus ordinario (fino al 75% di 40mila euro per ciascuna unità immobiliare; si vedano l'articolo 1, comma 175, della legge 160/2019, di Bilancio per il 2020, e la guida al 65% su www.agenziaentrate.it), mentre per le pompe di calore non sostitutive dell'intero impianto di riscaldamento non è previsto alcun bonus (quello per le ristrutturazioni, del 50 per cento, è riservato alle sole persone fisiche e per le sole abitazioni).

[2069]

L'accatastamento separato non è sufficiente

Sono unico proprietario di un edificio di tre piani diviso in più unità immobiliari. Una è la mia abitazione principale e le altre sono locate. Non si tratta, quindi, di un condominio, ma neppure di un edificio unifamiliare. Posso avvalermi della detrazione del 110% realizzando il cappotto termico e sostituendo gli infissi di tutto lo stabile?

M.D. - VERBANO-CUSIO-OSSOLA

La risposta è negativa.

In sede di conversione in legge 77/2020 del Dl 34/2020, dagli articoli 119 e 121 è stato eliminato il riferimento all'abitazione principale, che, comunque, riguardava solo gli interventi di risparmio energetico eseguiti sulle unifamiliari e non sui condòmini minimi, come nel caso posto dal quesito. Tuttavia, nuove limitazioni sono state apportate dalla circolare 24/E/2020, che esclude dal 110% gli interventi sulle parti comuni in assenza di un condominio civilistico. In particolare, per quanto riguarda l'individuazione delle parti comuni interessate dall'agevolazione, è necessario fare riferimento all'articolo 1117 del Codice civile.

In sostanza, in applicazione del dettato normativo contenuto nell'articolo 119 in esame, il superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari separatamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti (la norma non parla di parti comuni, ma di interventi eseguiti nei condòmini).

Rimane comunque applicabile, per gli interventi oggetto del quesito, l'ecobonus ordinario (ex articolo 1, comma 175, della legge 160/2019, di Bilancio per il 2020; si veda anche la guida al 65% reperibile sul sito www.agenziaentrate.it).

[2070]

Ok all'ecobonus per la nuova stufa a pellet

In un immobile di classe A3 situato in una zona montana, non raggiungibile da metano e strade, l'unica fonte di riscaldamento è attraverso stufe a pellet, mentre l'acqua è riscaldata tramite boiler elettrico. L'acquisto di una nuova stufa a pellet e di un boiler elettrico sono classificabili come trainanti ai fini del 110 per cento? Se la risposta è affermativa posso cambiare i serramenti con un intervento "trainato"? Questo eventuale secondo bonus, ai fini del tetto della detrazione, si somma con quello legato a una piccola ristrutturazione fatta lo scorso anno?

M.B. - BERGAMO

Se si tratta di casa unifamiliare e, al termine dell'intervento, si consegue il miglioramento di due classi energetiche, la sostituzione della stufa a pellet, come intervento trainante e la sostituzione degli infissi, come intervento trainato, fruiscono del superbonus al 110 per cento (articoli 119 e 121 del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020, Dm Asseverazione del 3 agosto 2020, Dm Requisiti del 6 agosto 2020, provvedimento dell'agenzia delle Entrate 283847/2020 dell'8 agosto 2020, guida al 110% reperibile sul sito www.agenziaentrate.it).

In caso contrario, è possibile utilizzare la detrazione del 50% per le ristrutturazioni edilizie, con possibilità di optare per il pagamento con cessione del credito o per lo sconto sul corrispettivo (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 175, della legge 160/2019, di bilancio per il 2020; si vedano anche le guide al 50% e al bonus mobili reperibili al sito www.agenziaentrate.it). L'agenzia delle Entrate ha più volte puntualizzato che, per tutti gli interventi dell'ecobonus ordinario (oggi al 50 o 65 per cento, un tempo al 55 per cento), a eccezione dell'installazione dei pannelli solari, i lavori sono agevolabili solo se eseguiti su edifici già dotati di impianto di riscaldamento, presente anche negli ambienti oggetto dell'intervento (circolare 36/E/2007), principio che vale anche ai fini del 110 per cento (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 175, legge 160/2019, di Bilancio per il 2020). Per impianto di riscaldamento, secondo l'Enea, bisogna rifarsi alla definizione di cui al punto I-tries dell'articolo 2, comma 1, del Dlgs 192/2005 (Faq - domanda a risposta posta frequentemente - Ecobonus 9.D sul sito dell'Enea). Fino al 10 giugno 2020, tale norma disponeva che l'impianto termico è un impianto tecnologico destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione del calore, nonché gli organi di regolarizzazione e controllo; non erano considerati impianti termici apparecchi quali stufe (anche a pellet), caminetti, apparecchi per il riscaldamento localizzato a energia radiante; tali apparecchi, se fissi, erano tuttavia assimilati agli impianti termici quando la somma delle potenze nominali del focolare degli apparecchi al servizio della singola unità immobiliare era maggiore o uguale a 5 kW. L'11 giugno 2020 è entrato in vigore il Dlgs 48/2020, che ha modificato la norma citata. Pertanto, per gli interventi realizzati a partire da tale data, all'"impianto termico" si applica la nuova definizione di «impianto tecnologico fisso destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, o destinato alla sola produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione, accumulo e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo, eventualmente combinato con impianti di ventilazione. Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate». In sostanza, tenuto conto della nuova definizione di impianto termico, tutti questi apparecchi sono ora considerati "impianto di riscaldamento", e, se si consegue - grazie anche a tale inter-

vento - il miglioramento di due classi energetiche, è possibile accedere al 110 per cento.

L'acquisto del nuovo boiler elettrico, invece, non rientra fra gli interventi trainati né fra quelli trainanti. Infine, si precisa che è possibile fruire nuovamente dei bonus fiscali anche se si tratta di immobili che già fruiscono di detrazioni fiscali per interventi eseguiti in anni precedenti, abilitati, sotto il profilo urbanistico, da un diverso provvedimento.

[2071]

I documenti che vanno a corredo della pratica

L'efficientamento energetico relativo a cappotto termico, infissi, caldaia e fotovoltaico rientra in edilizia libera. Fermo restando che c'è bisogno di un termotecnico per la certificazione del passaggio di classe energetica e per i materiali utilizzati, per fruire dell'ecobonus 110 per cento è possibile fare a meno della pratica autorizzativa da presentare al Comune tramite geometra o architetto?

L.F. - BERGAMO

In genere - ai fini del 110 per cento (articoli 119 e 121 del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020; guida al 110 per cento, reperibile sul sito www.agenziaentrate.it) - i regolamenti edilizi comunali richiedono sempre un provvedimento urbanistico abilitativo dei lavori (è assai difficile, in altre parole, che per un cappotto non sia prevista, quantomeno, una Cila, comunicazione di inizio lavori asseverata). In ogni caso, qualora non sia previsto per l'intervento alcun titolo abilitativo, il contribuente deve predisporre e conservare (senza inviarla all'agenzia delle Entrate o al Comune, ma esibendola a richiesta dell'amministrazione) la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa a norma dell'articolo 47 del Dpr 445/2000, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori e venga attestata la circostanza che gli interventi rientrano fra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo, secondo la normativa edilizia vigente.

Sono sempre necessarie, invece, l'asseverazione del tecnico abilitato sui requisiti minimi, sotto il profilo energetico o sismico dell'intervento realizzato, e l'attestazione sulla congruità dei costi, che dev'essere inviata all'Enea per l'ecobonus e, per quanto riguarda l'asseverazione, va depositata in Comune prima dell'avvio dei lavori.

[2072]

Due lavori trainanti possono «viaggiare» separatamente

In un condominio si vuole sostituire la caldaia centralizzata con una a condensazione e, successivamente, ristrutturare lo stabile con "cappotto termico" fruendo, per i due interventi, del 110% con cessione del credito. Si chiede se i lavori devono essere eseguiti in un unico contesto o possono seguire strade separate (un'impresa si occuperà della caldaia e un'altra, a seguire nel breve, dell'immobile). Vorremmo inoltre sapere quale deve essere il quorum in assemblea per deliberare le due opere e, poiché è nostra intenzione cedere il credito, quale dev'essere la procedura corretta da applicare.

G.B. - MILANO

Nel caso in esame, il condominio realizza due interventi trainanti: la sostituzione dell'impianto di riscaldamento e il cappotto termico. I due interventi, proprio in quanto entrambi trainanti, non devono necessariamente essere eseguiti congiuntamente, ma possono essere realizzati anche in momenti diversi e da due imprese differenti.

Per le delibere relative a tali interventi è necessaria la maggioranza degli intervenuti. L'opzione per la cessione del credito o per lo sconto sul corrispettivo da parte dei singoli condòmini è inserita nella delibera assembleare o comunicata all'amministratore anche successivamente.

Gli adempimenti (comunicazione all'agenzia delle Entrate, acquisizione del visto di conformità) sono effettuati dall'amministratore. La comunicazione all'Enea è inviata, invece, direttamente dal tecnico che assevera l'intervento, con attestazione sulla congruità dei costi

allegata (articoli 119 e 121, del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020; Dm Asseverazione del 3 agosto 2020; guida al 110% reperibile sul sito www.agenziaentrate.it).

[2073]

Destinazione mista, contano solo i millesimi residenziali

Presiedo una società cooperativa. Nella nostra struttura produttiva (di categoria D, con una superficie di circa 1.500 metri quadrati) è inserito un locale a uso abitativo, di categoria A/2, accatastato autonomamente. L'abitazione fa parte della struttura principale e ne condivide ingressi e percorsi. Riteniamo che, ai fini degli interventi agevolati con il superbonus, la presenza di un locale "D" e di un locale "A/2" possa definire l'esistenza di un condominio. Però, data l'evidente sproporzione tra l'abitazione e il resto della struttura, ci chiediamo quale possa essere il limite degli interventi ammessi. Il superbonus potrà riguardare solamente quelli riferiti all'abitazione oppure tutto il complesso immobiliare, o solo gli elementi comuni (peraltro di difficile individuazione, in quanto la geometria dell'immobile non permette di definire agevolmente dei limiti lineari nell'involucro)? Quale comportamento potrebbe essere corretto?

S.L. - CAGLIARI

Come precisato nella circolare 24/E del 2020, in presenza di un intervento sulle parti comuni di un edificio condominiale, anche se posseduto da una cooperativa a proprietà indivisa, a prevalente destinazione non residenziale, il 110% si applica solo con riferimento ai millesimi, o alla quota di spese sulla base di un riparto, riguardanti l'unità abitativa.

In tal senso, anche gli interventi trainati (finestre, tende solari e coibentazione parziale) all'interno dell'abitazione fruiscono del 110% se si tratta di opere eseguite congiuntamente all'intervento trainante (cappotto, impianto di riscaldamento o antisismico (articoli 119 e 121 del Dl 34/2020, convertito in legge 17 luglio 2020, n. 77; Dm Asseverazione 3 agosto 2020, Dm Requisiti 6 agosto 2020; si vedano anche la guida al 110% su www.agenziaentrate.it e il provvedimento dell'agenzia delle Entrate 8 agosto 2020, protocollo 283847/2020).

Per l'ecobonus occorre garantire il miglioramento di due classi energetiche dell'edificio su cui si interviene. In mancanza dei requisiti di legge, anche in tal caso, e per l'edificio nella sua interezza, si rende applicabile il sismabonus o l'ecobonus ordinario (detrazione fino al 75% per l'ecobonus e dell'85% per il sismabonus), con possibilità di optare per il pagamento con cessione del credito o sconto sul corrispettivo. Anche per tali spese, dal 1° luglio 2020 si può, in alternativa alla detrazione in 10 anni in dichiarazione dei redditi, fruire dello sconto in fattura o della cessione del credito di imposta.

[2074]

Cappotto parziale, i requisiti per ottenere il 110%

Il mio quesito riguarda l'ecobonus 110% relativamente al cappotto termico.

Io e mia sorella abitiamo in uno stabile di due piani. Mia sorella è proprietaria al 100% dell'appartamento sito al primo piano, mentre io sono proprietario, sempre al 100 per cento, dell'appartamento al secondo piano. La casa ha una scala interna comune per accedere alla cantina e al soffitto, di cui siamo comproprietari al 50 per cento.

Per motivi tecnici, il cappotto termico è fattibile solo alle mura esterne perimetrali del secondo piano, e pertanto le mura del primo piano sono interessate solo al rifacimento della facciata.

L'articolo 1117 del Codice civile, aggiornato dalla legge 220/2012 di riforma del condominio, consentirebbe anche a mia sorella di accedere ai benefici della norma e avere diritto al contributo, nei limiti di spesa dei 60.000 euro?

C.D. - SALERNO

La risposta è affermativa, a condizione che il cappotto del secondo piano (parziale) interessi più del 25% della superficie disperdente lorda, si conseguano i

valori di trasmittanza termica indicati dal Dm 26 giugno 2015 e si migliori l'edificio di due classi energetiche. Il limite massimo del bonus fiscale al 110 per cento è pari a 40.000 euro per ciascuna delle due unità immobiliari, da ripartire sulla base delle quote di proprietà tra i due comproprietari. Il rifacimento della facciata, come intervento accessorio al cappotto, fruisce della stessa aliquota del 110 per cento (articoli 119 e 121 del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020; si veda anche la guida al 110% su www.agenziaentrate.it).

[2075] L'intervento condominiale traina i riscaldamenti singoli

Volendo realizzare un intervento di efficientamento energetico in un condominio fruendo del superbonus del 110%, che comprenda cappotto termico, rifacimento degli infissi e sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale, è necessario che l'impianto di riscaldamento sia centralizzato oppure è possibile provvedere alla sostituzione dei singoli impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione in classe A o con pompe di calore, agganciando l'intervento a quello definito "trainante", ovvero all'isolamento termico delle superfici orizzontali e verticali che interessino almeno il 25% della superficie lorda disperdente (cappotto termico)?

G.C. - TERAMO

Ai fini del 110% è necessario eseguire almeno un intervento trainante per fruire della stessa aliquota per gli interventi minori, cosiddetti trainati, eseguiti congiuntamente. In particolare, nell'ipotesi di realizzazione di un cappotto termico sulle parti comuni per più del 25% della superficie lorda, è possibile applicare il 110% anche per la sostituzione dei singoli impianti di riscaldamento autonomo con caldaia a condensazione o pompe di calore, considerati, nel caso in esame, interventi trainati, senza necessità di realizzare un impianto di riscaldamento centralizzato (si vedano gli articoli 119 e 121 del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020, e la guida al 110% reperibile al sito www.agenziaentrate.it).

[2076] Le opere vanno ultimate entro la fine del 2021

Sono proprietario di una seconda casa singola, di categoria A/2 (con un box, C/6), che dovrò demolire e ricostruire. Dato che i costi per la ricostruzione totale saranno superiori al mio budget, per ora intendo fermarmi al rustico, senza impianti ma con il cappotto termico ed eventualmente mettendo serramenti e infissi, per un costo complessivo delle opere di circa 350mila euro. Posso fruire del 110% anche se l'immobile per ora non diverrà abitabile?

M.C. - LECCO

Ai fini del 110% è necessario, sia in sede di Sal (stato avanzamento lavori) sia in sede di saldo finale dopo l'ultimazione delle opere, asseverare gli interventi in merito alle loro caratteristiche tecniche (miglioramento sismico e di classe energetica) e alla congruità dei costi (articoli 119 e 121 del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020, Dm Asseverazione 3 agosto 2020, Dm Requisiti 6 agosto 2020).

Come previsto anche nel citato Dm Asseverazioni in tema di ecobonus, nei casi in cui, trascorsi 48 mesi dalla trasmissione dell'asseverazione per un Sal, non sia pervenuta l'asseverazione sul saldo finale, l'Enea comunicherà la mancata conclusione dei lavori all'agenzia delle Entrate per gli eventuali controlli. Pertanto, fermo restando che gli interventi possono essere ultimati anche in più anni (ma comunque entro il 31 dicembre 2021), la non conclusione dei lavori nei termini di legge comporta il rischio di decadenza dai benefici in sede di controllo da parte dell'amministrazione finanziaria.

[2077] Per la stessa spesa non c'è duplicazione di benefici

Vorrei effettuare l'efficientamento sismico ed energetico di un fabbricato esistente rivestendolo con un sistema costruttivo che prevede l'impiego di casseformi in polistirolo "a perdere". Il nome (non commerciale) è insulating concrete form (in sigla Icf). Il vantaggio è legato al fatto che, una volta che le casseformi vengono completate in opera con il calcestruzzo, si ottengono contemporaneamente un aumento della sicurezza antisismica (grazie alle pareti in cemento armato che si vengono a creare) e l'isolamento dell'edificio.

Vorrei sapere se il massimale per unità immobiliare è quello riferito al sismabonus (96mila euro) o se si somma a quello dell'ecobonus, e se entrambi accedono al 110 per cento.

C.A. - RIMINI

Nel caso descritto, trattandosi delle stesse spese (utili sia per il rafforzamento sismico, sia per l'efficientamento energetico), non è ammesso il cumulo tra sismabonus ed ecobonus. Solo per spese differenti (fatture ed eventuali pagamenti separati, in modo da distinguere le spese da "eco" da quelle da sismabonus) sarebbe possibile cumulare i due benefici (articoli 119 e 121 del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020, Dm Requisiti 6 agosto 2020; si vedano anche il provvedimento dell'agenzia delle Entrate 8 agosto 2020, protocollo 283847/2020, e la circolare 24/E/2020).

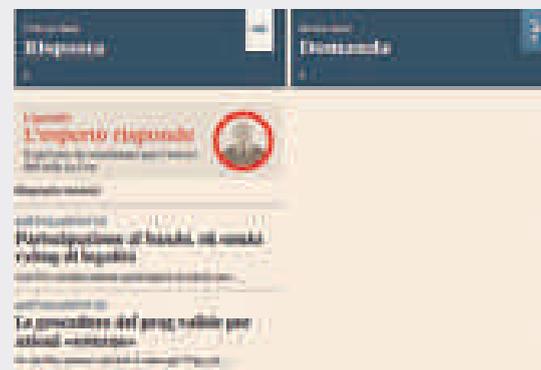
L'intervento descritto sembra attribuibile in prevalenza al sismabonus, con il limite di 96mila euro per ciascuna unità immobiliare cui applicare l'aliquota del 110 per cento. Se poi l'intervento stesso consente anche un miglioramento di due classi energetiche, in ogni caso ciò non permette l'applicazione di un ulteriore limite, fino a 50mila euro, cui applicare a sua volta il 110 per cento.

Istruzioni per l'uso

Il sito dell'esperto risponde

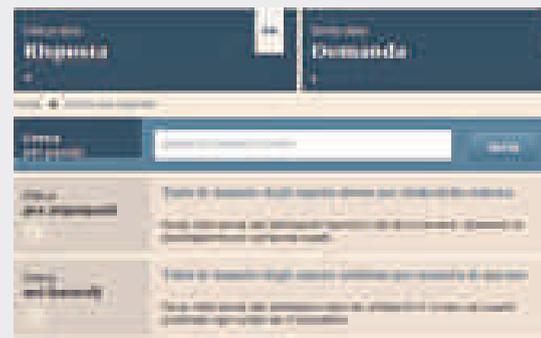
www.espertorisponde.ilsole24ore.com

- Il servizio di consulenza ai lettori del Sole 24 Ore continua su internet. Dalla sezione dedicata è possibile inviare gratuitamente un quesito agli esperti (previa registrazione) e cercare la soluzione al proprio caso nel database delle risposte.



- Il portale dell'esperto risponde è pensato per valorizzare i punti di forza della rubrica fondata nel 1984, integrandoli con i Forum tematici e gli approfondimenti pubblicati ogni lunedì sul Sole 24 Ore.
- Sul sito dell'esperto risponde è possibile cercare la risposta al proprio caso specifico all'interno di una banca dati che conta oltre 200mila quesiti. Inoltre, lo stesso motore di ricerca permette di navigare tra le risposte fornite dagli esperti nei Forum tematici, come quelli sui vari temi fiscali, la casa, le pensioni, il diritto di famiglia.
- Dallo stesso sito si può inviare una domanda agli oltre 100 esperti del Sole 24 Ore e partecipare ai Forum di volta in volta attivati su temi d'attualità. Internet è l'unico canale attraverso il quale è possibile l'invio di quesiti.

Per cercare una risposta



- È possibile consultare la **banca dati** delle risposte con una ricerca per: parola, argomento, fascicolo.
- Tra i risultati della ricerca appaiono: le **risposte** pubblicate ogni lunedì sull'Esperto risponde; i **Forum** tematici attivati su argomenti di attualità.

Per inviare una domanda



- Per inviare il quesito bisogna essere **registrati** al sito del Sole 24 Ore (la registrazione è **gratuita**).
- Per **inviare una domanda** si può scegliere: il canale "classico" dell'esperto risponde; i Forum attivati di volta in volta su temi d'attualità