



**N. 04  
del 21 Gennaio 2021**

## **News per i Clienti dello studio**

**Ai gentili clienti e Loro Sedi**

### **Legge di bilancio 2021: le novità del Superbonus 110%**

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che, la Legge di Bilancio 2021 ha apportato diverse **modifiche alla disciplina del Superbonus 110%**. Tra le principali novità si segnalano: i) la proroga della detrazione, spettante per gli interventi di riqualificazione energetica, antismisici, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica dei veicoli elettrici, alle spese sostenute fino al 30.6.2022 (con l'eccezione degli IACP ed enti equivalenti); ii) la **ripartizione in 4 quote annuali di pari importo**, in luogo delle 5 rate precedenti, per le spese sostenute nell'anno 2022 (con un'eccezione prevista per gli IACP ed enti equivalenti); iii) l'inserimento, fra i soggetti beneficiari, **delle persone fisiche** (che operano al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione) **con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate**, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche; iv) **il requisito dell'indipendenza funzionale dell'unità immobiliare richiesta** affinché possa essere assimilata all'edificio unifamiliare; v) **l'inserimento fra gli interventi "trainanti" agevolati**, e nello specifico negli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con una incidenza superiore al 25% della superficie disperdente linda, **degli interventi di isolamento del tetto, a prescindere dal fatto che sia presente un sottotetto riscaldato o meno**; vii) **l'inserimento tra gli interventi "trainati" che possono beneficiare del superbonus del 110%** (se eseguiti congiuntamente a quelli "trainanti") di quelli finalizzati alla **eliminazione delle barriere architettoniche** di cui all'art. 16-bis co. 1 lett. e) del TUIR (anche se effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni); viii) **l'estensione della detrazione agli impianti solari fotovoltaici** su strutture pertinenziali agli edifici; ix) la **previsione di nuovi limiti di spesa per gli interventi di installazione di infrastrutture** per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici di cui all'art. 16-ter del DL 63/2013; x) **l'obbligo di posizionare presso il**

# C.S.A. S.r.l.

## Centro Servizi Aziendali

**cantiere**, in un luogo ben visibile e accessibile, **un cartello con la seguente dicitura**: "Accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, superbonus 110 per cento per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici".

### Premessa

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

### Durata dell'agevolazione

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

### Osserva

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

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

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

### Osserva

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

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

### Coibentazione del tetto

# C.S.A. S.r.l.

## Centro Servizi Aziendali

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

### Osserva

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

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

### Edificio posseduto da unico proprietario

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

### Osserva

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

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

### Osserva

# C.S.A. S.r.l.

## Centro Servizi Aziendali

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

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

### Nozione di immobile indipendente

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

### Osserva

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

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

### Osserva

# C.S.A. S.r.l.

## Centro Servizi Aziendali

In buona sostanza, viene concesso un "jolly" in quanto un impianto dei quattro citati può essere anche in condivisione con le altre unità immobiliari e ciò non fa venire meno il requisito dell'autonomia funzionale dell'edificio (in molti casi si tratterà dell'impianto idrico che in molti contesti di villette a schiera e non solo, è comune a tutte le unità immobiliari).

### Altre novità

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

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

### Osserva

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

- tra gli interventi trainati rientra anche **l'installazione degli impianti fotovoltaici sulle pertinenze degli edifici**;
- possono considerarsi **interventi trainati anche quelli finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche**, anche se destinati a soggetti over 65;
- sono stati previsti **nuovi limiti massimi di spesa per la detrazione delle colonnine di ricarica** (2.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti, 1.500 euro per edifici plurifamiliari o condomini che installino un numero massimo di otto colonnine, ed euro 1.200 per edifici plurifamiliari o condomini che installino un numero superiore ad otto colonnine);
- sono ricompresi tra gli edifici che accedono alla detrazione anche **quelli privi di Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto sprovvisti di copertura**, di uno o più mura perimetrali, a condizione che al termine degli interventi raggiungano una classe energetica in fascia A;
- nell'ambito dei condomini, è **prevista la possibilità di deliberare con lo stesso quorum previsto per la deliberazione dei lavori** (nonché per le opzioni riferite alla cessione della detrazione ed allo sconto in fattura) anche l'imputazione ad uno o più condomini dell'intera spesa sulle parti comuni quando non tutti i proprietari vogliono o possono accedere al Superbonus. Si ricorda che la regola, stabilita dal co. 9-bis dell'art. 119, richiede l'approvazione dell'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio;

# C.S.A. S.r.l.

## Centro Servizi Aziendali

- relativamente all'obbligo di **sottoscrizione della polizza assicurativa da parte dei soggetti che possono rilasciare l'asseverazione** (richiesta sia per la fruizione diretta, sia per l'opzione di cessione o sconto in fattura), si stabilisce che sono considerate  **valide anche le polizze assicurative per danni derivanti da attività professionale in presenza delle seguenti condizioni**: non siano previste esclusioni per l'attività di asseverazione, abbiano un massimale non inferiore a 500.000 euro specifico per il rischio di asseverazione, garantiscano un'ultrattività di almeno cinque anni in caso di cessazione di attività ed una retroattività pari anch'essa ad almeno cinque anni a garanzia di asseverazioni effettuate negli anni precedenti;
- è **previsto che per l'anno 2021**, al fine di consentire ai Comuni di far fronte tempestivamente agli accresciuti oneri di gestione in ordine ai procedimenti connessi all'erogazione del Superbonus, è autorizzata l'assunzione, a tempo determinato e a tempo parziale e per la durata massima di un anno, non rinnovabile, **di personale da impiegare ai fini del potenziamento degli uffici, che i Comuni possono utilizzare anche in forma associata**;
- l'obbligo di **posizionare presso il cantiere**, in un luogo ben visibile e accessibile, un cartello con la seguente dicitura: **Accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, n.77, superbonus 110 per cento per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici'**.

*Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.*

*Cordiali saluti.*