

Le novità introdotte dalla legge di Bilancio 2021 sulla maxi-detrazione del 110%

Superbonus fino a metà 2022

Fissata la nozione di indipendenza funzionale dell'unità

DI STEFANO LOCONTE
E LUCIANNA GARGANO

La legge di Bilancio per il 2021 accetta l'eredità del decreto Rilancio e continua a investire sul Superbonus 110%. Numerose le norme relative al Superbonus 110% intervenute a mano della legge di Bilancio per il 2021, pubblicata in *Gazzetta Ufficiale* n. 322 del 30 dicembre 2020. Prima fra tutte, la proroga dell'agevolazione fino al 30 giugno 2022, ovvero, per taluni soggetti ed in presenza di determinate condizioni, fino al 31 dicembre 2022.

Estensione dell'arco temporale di riferimento.

È esteso l'arco temporale di riferimento previsto per le spese oggetto di detrazione in relazione agli interventi di riqualificazione energetica ed antisismici già ammessi al Superbonus. Le spese ora detraibili saranno quelle sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022: quelle sostenute sino al 31 dicembre 2021 dovranno essere ripartite tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo; sono invece previste quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nel 2022. Non solo. Per gli interventi effettuati dai condomini, è possibile è possibile usufruire dell'ulteriore proroga fino al 31 dicembre 2022, a condizione che entro il 30 giugno risulti effettuato almeno il 60% degli interventi previsti. Inoltre, con specifico

riferimento agli istituti autonomi case popolari (Iacp), è ora previsto che gli stessi possano usufruire dell'agevolazione per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2022, dunque non più esclusivamente fino al 30 giugno 2022. Qualora, come nel caso dei condomini, entro il 31 dicembre risulti effettuato il 60% degli interventi previsti, le spese da considerare saranno quelle sostenute fino al 30 giugno 2023. Coerentemente con la previsione dell'estensione dell'arco temporale di riferimento dell'agevolazione, si prevede altresì che le disposizioni circa la cessione del credito, ovvero lo sconto in fattura, si applichino anche con riferimento alle spese sostenute nel 2022.

Interventi «trainanti» e interventi «trainati».

Viene fornita la definizione di «indipendenza funzionale» riferita alle unità immobiliari, stabilendo che queste ultime possono ritenersi, appunto, «funzionalmente indipendenti», qualora dotate di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva, ovvero (i) impianti per l'approvvigionamento idrico, (ii) impianti per il gas, (iii) impianti per l'energia elettrica, (iv) impianto di climatizzazione invernale. Vengono ora compresi, nel novero degli edifici che accedono all'agevolazione, anche gli edifici privi di attestato di prestazione energetica perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali,

o di entrambi, purché ai termini degli interventi, che devono comprendere anche quelli di cui alla lettera a) del comma 1, anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente, raggiungano una classe energetica in fascia A. Nel novero degli interventi «trainanti», rientranti nella lettera a), dell'art. 119 citato, vengono ora ricompresi anche gli interventi per la coibentazione del tetto senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente. Nel novero degli interventi «trainati», di cui al comma 2, del richiamato art. 119, vengono ora ricompresi anche gli interventi previsti dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del decreto del presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (Tuir), finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni. Rientrano nell'ambito di applicazione della maxi detrazione anche le spese sostenute per l'installazione di impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici. Con riferimento agli interventi di installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, confermata la natura «trainata» degli stessi,

vengono ora previsti specifici limiti di spesa e viene espressamente istituito un obbligo di riconducibilità documentale delle spese sostenute rispetto agli interventi effettuati ed al soggetto che le pone in essere.

Ambito soggettivo.

È meglio delineato l'ambito soggettivo di riferimento, prevedendo che l'agevolazione sia altresì estesa anche alle persone fisiche, 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. Per tali soggetti resta in ogni caso ferma la previsione per la quale gli interventi qualificati debbano essere realizzati su un numero massimo di due unità immobiliari.

Adempimenti.

Sono meglio esplicitate le modalità per le deliberazioni dell'assemblea del condominio che hanno per oggetto l'imputazione ad uno o più condomini dell'intera spesa riferita all'intervento: le stesse sono considerate valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli interventi e almeno un terzo del valore

dell'edificio, e in ogni caso a condizione che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole. Vengono specificamente individuati i requisiti necessari al rispetto dell'obbligo di sottoscrizione della polizza di assicurazione da parte dei soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni. È introdotto un obbligo di natura formale, da esplicarsi presso il cantiere di realizzazione degli interventi qualificati, avente ad oggetto la redazione del cartello dei lavori: lo stesso, esposto in un luogo ben visibile e accessibile, deve contenere anche la seguente dicitura: «Accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, Superbonus 110% per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici».

Limiti di spesa per interventi antisismici in territori particolari.

Sono elevati del 50% i limiti delle spese ammesse all'agevolazione anche per gli interventi di ricostruzione di fabbricati danneggiati da terremoti in tutti quei comuni interessati da eventi sismici avvenuti dopo il 2008 per i quali sia stato dichiarato lo stato di emergenza. Viene altresì previsto che nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici che si sono verificati dal 1° aprile 2009, gli incentivi per gli interventi antisismici spettino per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione.

© Riproduzione riservata

IL MIO 110% RISPONDE

Cessione anche parziale da parte di fornitore e cessionario

COMPENSAZIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA.

Quesito

In caso di opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, il cessionario o il fornitore che ha effettuato l'intervento devono porre in essere adempimenti specifici per procedere alla compensazione del credito d'imposta?

L.R.G.

Risposta

Ai sensi del comma 3, dell'art. 121, dl Rilancio, i crediti d'imposta derivanti dall'esercizio di opzione per la cessione o lo sconto in fattura sono utilizzati in compensazione, dai fornitori che hanno realizzato gli interventi e dai cessionari, sulla base delle rate residue di detrazione non fruite dal beneficiario originario. Al fine di consentire ai fornitori e ai cessionari di utilizzare in compensazione i crediti d'imposta, tramite modello F24 da presentare in via telematica, l'Agenzia delle entrate ha comunicato, con la risoluzione n. 83-2020, l'avvenuta istituzione dei relativi codici tributo, attivi dal 1° gennaio 2021. L'amministrazione ha poi precisato che i crediti utilizzabili in compensazione sono

quelli risultanti dalle comunicazioni di esercizio delle opzioni di cui all'art. 121, comma 1, del decreto-legge n. 34 del 2020, inviate all'Agenzia delle entrate secondo le modalità e i termini stabiliti dai richiamati provvedimenti dell'8 agosto e del 12 ottobre 2020 e che affinché possano essere utilizzati in compensazione, oppure ulteriormente ceduti, è necessario che il fornitore o il cessionario confermino l'esercizio dell'opzione, utilizzando la funzionalità della «piattaforma cessione crediti» disponibile nell'area riservata del sito internet delle Entrate. Attraverso la piattaforma, in alternativa all'utilizzo in compensazione tramite modello F24, i fornitori e i cessionari possono cedere i crediti ad altri soggetti, anche parzialmente; i successivi cessionari utilizzano i crediti secondo gli stessi termini, modalità e condizioni applicabili al cedente, dopo l'accettazione della cessione da comunicare tramite la piattaforma stessa. In fase di elaborazione dei modelli F24 ricevuti, sulla base dei dati risultanti dalle comunicazioni delle opzioni e dalle eventuali successive cessioni, l'Agenzia effettua controlli automatizzati allo scopo di verificare che l'ammontare dei crediti

utilizzati in compensazione da ciascun soggetto non ecceda l'importo della quota disponibile per ciascuna annualità, pena lo scarto del modello F24. Lo scarto è comunicato al soggetto che ha trasmesso il modello. Nel campo «anno di riferimento» del modello deve essere indicato l'anno in cui è utilizzabile in compensazione la quota annuale.

UNITÀ COLLABENTI AGEVOLATE.

Quesito

Sono proprietario di un immobile classificato nella categoria catastale F/2 («Unità collabenti»). Posso fruire della detrazione del 110% a fronte del sostenimento di spese relative ad interventi di riqualificazione energetica effettuati sullo stesso?

B.L.

Risposta

L'Agenzia delle entrate, nella risposta ad interpellò n. 326 e nella circolare n. 30, ha chiarito come le detrazioni disciplinate negli artt. 14 e 16, dl 63/2013, spettino anche con riferimento alle spese sostenute per interventi realizzati su edifici c.d. collabenti. Tale assunto deriva dal fatto che tali immobili, pur costituendo una categoria di fabbricati

totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito, rientrano in ogni caso nel novero degli edifici esistenti, trattandosi di manufatti già costruiti nonché individuati catastalmente. Si ritiene che il contribuente possa fruire del Superbonus sulle spese sostenute per gli interventi su edifici classificati nella categoria catastale F/2, a condizione, che al termine dei lavori l'immobile rientri in una delle categorie catastali ammesse al beneficio (immobili residenziali diversi da A/1, A/8, A/9 e relative pertinenze). Con riferimento agli interventi di riqualificazione, qualora negli edifici collabenti l'impianto di riscaldamento non risulti funzionante, deve essere dimostrabile, da un lato, che l'edificio sia munito di impianto di riscaldamento rispondente alle caratteristiche tecniche previste dal dlgs n. 311 del 2006 e, dall'altro, che tale impianto sia situato negli ambienti nei quali sono effettuati gli interventi di riqualificazione.

risposte a cura di Loconte&Partners

I quesiti possono essere inviati a superbonus@italiaoggi.it