

GL /XQHGu PDJJLR

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici				
1	Il Sole 24 Ore	24/05/2021	<i>PIU' TEMPO AL 110%: ECCO PER QUALI LAVORI</i>	3
1	Italia Oggi Sette	24/05/2021	<i>PER AMMETTERE LA COIBENTAZIONE CON AMPLIAMENTO FA FEDE IL TITOLO DEL COMUNE (S.Loconte/L.Gargano)</i>	6
Rubrica Imprese				
33	L'Economia (Corriere della Sera)	24/05/2021	<i>PMI E 4.0, IL SALTO E' POSSIBILE CHI L'HA FATTO E GIA' RIPARTITO (F.Savelli)</i>	8
Rubrica Lavoro				
34	L'Economia (Corriere della Sera)	24/05/2021	<i>INDUSTRIA E SERVIZI: UN MILIONE DI NUOVI LAVORI GREEN (B.Miliucci)</i>	10
Rubrica Altre professioni				
14	Il Sole 24 Ore	24/05/2021	<i>DIARIO LEGALE (M.Carbonaro)</i>	11
Rubrica Professionisti				
1	Il Sole 24 Ore	24/05/2021	<i>EQUO COMPENSO SENZA PALETTI ED ESTESO A TUTTI (A.Cherci/V.Uva)</i>	12

Più tempo al 110%: ecco per quali lavori

Superbonus

Il calendario dopo i ritocchi al Dl Rilancio premia condomini e case popolari

Più tempo per condomini e case popolari, stesse scadenze per gli altri. Il nuovo calendario del superbonus emerge dalle modifiche che il decreto legge 56/2021 ha apportato al Dl Rilancio. In attesa delle eventuali proroghe generalizzate richieste dagli operatori, le date chiave sono tre:

- 30 giugno 2022 per le spese su edifici unifamiliari e singole unità

con impianti indipendenti e accesso autonomo, nonché per gli interventi di Onlus, Odv, Aps, coop a proprietà indivisa ed enti del mondo sportivo che vogliono rinnovare gli spogliatoi;

- 31 dicembre 2022 per i condomini. A questa data possono arrivare anche gli edifici da due a quattro unità immobiliari posseduti da una sola persona fisica – o in comproprietà – purché entro il 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo;
- 30 giugno 2023 per Iacp ed enti assimilati, i quali guadagnano altri sei mesi se dimostrano a tale data un Sal di almeno il 60% del totale.

Dell'Oste e Gavelli — a pag. 20

Più tempo al 110%, ma non per tutti i lavori

Immobili

Solo per i condomini il prolungamento non richiede alcuna condizione

Resta da chiarire quale sia il perimetro degli interventi cui riferire il Sal del 60%

Pagina a cura di
Cristiano Dell'Oste
Giorgio Gavelli

Più tempo per condomini e case popolari, stesse scadenze per gli altri. Il nuovo, ingarbugliato calendario del superbonus emerge dalle modifiche che il Dl 56/2021 ha apportato al Dl Rilancio (in particolare, ai commi 3-bis ed 8-bis dell'articolo 119 del Dl 34/2020). In attesa delle eventuali proroghe generalizzate richieste dagli operatori, le date chiave sono tre:

- 30 giugno 2022 per le spese su edifici unifamiliari e singole unità con impianti indipendenti e accesso autonomo, nonché per gli interventi di Onlus, Odv, Aps, coop a proprietà indivisa ed enti del mondo sportivo che vogliono rinnovare gli spogliatoi;
- 31 dicembre 2022 per i condomini.

A questa data possono arrivare anche gli edifici da due a quattro unità immobiliari posseduti da una sola persona fisica – o in comproprietà – purché entro il 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo. Con il *question time* del 29 aprile scorso è stato chiarito che il conteggio delle unità non deve considerare le pertinenze accatastate in modo autonomo;

- 30 giugno 2023 per Iacp ed enti assimilati, i quali, tuttavia, guadagnano altri sei mesi dimostrando che a tale data è stato raggiunto un Sal di almeno il 60% del totale. Lo stesso termine vale per i condomini in cui la proprietà è in prevalenza di Iacp ed enti assimilati (circolare 30/E/2020).

Il tutto, peraltro, tenendo presente che la legge di Bilancio 2021 (comma 74) ha vincolato le proroghe all'approvazione da parte del Consiglio Ue e che il Dl 56/2021 (articolo 1, comma 5) ha introdotto un monitoraggio, a cura del Mef e dell'Enea, volto a reinvestire gli eventuali minori oneri a favore di nuovi slittamenti.

Stesso edificio, date diverse

Il risultato delle modifiche è che uno stesso edificio può avere scadenze diverse. Una palazzina di tre appartamenti, ad esempio, ha come termine di spesa il 31 dicembre 2022 se è un mini-condominio. Se, invece, le tre unità ap-

partengono a un unico proprietario il termine base è il 30 giugno 2022, che può essere prolungato al 31 dicembre 2022 se al 30 giugno è stato completato almeno il 60% dell'intervento. Se poi la palazzina appartenesse a una Onlus o se si intervenisse con l'ecobonus al 110% su una sola delle tre unità – in quanto indipendente – la scadenza sarebbe il 30 giugno 2022, senza possibilità di prolungamento.

Per le Entrate non è condominio un edificio bifamiliare in cui un'unità appartiene a Tizio e l'altra in usufrutto a Caio e in nuda proprietà a Tizio. Si può comunque costituire il condominio prima dell'avvio dei lavori donando o cedendo un'unità (circolare 30/E).

Lavori trainati e spese comuni

Per i condomini il momento di sostenimento della spesa va riferito al pagamento effettuato dall'amministratore (e non ai versamenti delle quote da parte dei singoli).

Lo stesso vale per i mini-condomini, ma con una differenza: siccome questi immobili non sono obbligati ad avere il codice fiscale condominiale a meno che non abbiano un amministratore, i pagamenti rilevanti saranno quelli eseguiti dal condomino che fa da "capofila" e paga per conto di tutti con il codice fiscale personale.

Sempre a livello di date, andrebbe confermato ufficialmente ciò che pare

ragionevole: cioè che, quando le proghe si riferiscono ai condomini ed edifici con unico proprietario, a poter fruire del maggior termine non sono solo i lavori "trainanti" sulle parti comuni, ma anche quelli "trainati" nelle singole unità immobiliari. Secondo il Dm Requisiti, infatti, le spese sostenute per questi ultimi devono essere comprese tra l'inizio e la fine lavori del "trainante" di riferimento.

In caso di fatture indistinte, la data delle spese per i lavori trainati può essere attestata dall'impresa (Telefisco Superbonus del 27 ottobre 2020).

Come determinare il 60%

Non è ancora stato chiarito come si dovrà dimostrare di aver realizzato almeno il 60% dei lavori complessivi.

Nella risposta a interpello 538/2020, l'Agenzia ha affermato - a

proposito del Sal del 30% necessario per trasferire a terzi il credito d'imposta - che il calcolo avviene in base all'ammontare complessivo delle spese riferite all'intero intervento e non al massimale di spesa ammesso alla detrazione. Nel modello di asseverazione da parte dei tecnici incaricati, va riportato, per ciascun Sal, il costo dei lavori agevolabili, stimato in fase di progetto, e l'ammontare di quelli corrispondenti allo stato di avanzamento dei lavori oggetto dell'asseverazione.

Anche se la modulistica non è ancora aggiornata alla verifica del 60%, è probabile che si segua la stessa linea, con le seguenti conseguenze:

- il maggior termine sarà legato all'attestazione tecnica;
- il calcolo andrà effettuato rapportando il costo dei lavori realizzati al costo complessivo dei lavori stimabile a fine intervento;

● non si dovrà, presumibilmente, ragionare in termini di spese sostenute ma occorrerà quantificare il costo delle opere realizzate, indipendentemente dal fatto che sia coperto da pagamenti. Potrebbe capitare, ad esempio, di aver eseguito il 70% dei lavori (calcolato sul costo totale) e aver pagato il 50 per cento.

Andrebbe comunque definito il perimetro di calcolo, spiegando come individuare il 100% dei lavori su cui calcolare il 60% quando un unico intervento include appalti trainanti di ecobonus e/o sismabonus, lavori trainati e altre opere agevolate con detrazioni diverse dal superbonus. Un criterio prudenziale è considerare tutto ciò che sta nella stessa asseverazione tecnica. Logica vuole che le eventuali varianti in corso d'opera vadano considerate se decise entro il 30 giugno 2022.

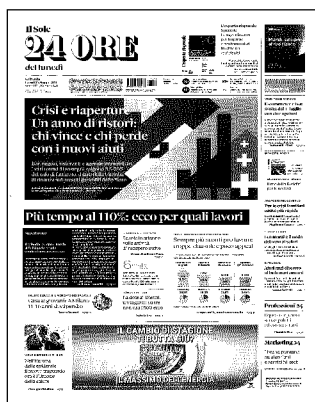
© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA RATEAZIONE

4 anni

Riparto delle spese 2023

Le spese sostenute nel 2022, da qualunque beneficiario, si dividono in 4 quote (anziché 5). E quelle pagate nel 2023 da IACP e soggetti assimilati? Anche queste si recuperano in 4 anni, ma la risposta emerge solo leggendo il nuovo comma 3-bis (che cita le spese sostenute «dal 1° luglio 2022») in combinazione con il comma 8-bis dell'articolo 119.



Le nuove date

Le scadenze per le diverse tipologie di soggetti e interventi

SITUAZIONE	DATA
Edifici monofamiliari e unità indipendenti all'interno di edifici plurifamiliari	30 GIU 2022
	LUG
Edifici plurifamiliari posseduti da persone fisiche e composti da due a quattro unità immobiliari, distintamente accatastati, posseduti da un unico proprietario o in comproprietà	AGO
	SET
	OTT
	NOV
	31 DIC 2022
	GEN 2023
Condominio	FEB
	MAR
	APR
Istituti autonomi case popolari e soggetti assimilati (articolo 119, comma 9, lettera c, Dl 24/2020)	MAG
	30 GIU 2023
	LUG
Altri interventi (es. interventi eseguiti da Onlus o associazioni e società sportive per spogliatoi)	AGO
	SET
	OTT
	NOV
	31 DIC 2023

**Occorre che al 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo*

**Occorre che al 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo*

Nota: *Eventuali condizioni da rispettare per beneficiare della scadenza

**IL MIO
110%
QUOTIDIANO**
Per ammettere
la coibentazione
con ampliamento
fa fede il titolo
del comune

Loconte-Gargano a pag. 14

Lo precisa l'Agenzia delle entrate-Bolzano in merito a interventi di ricostruzione del tetto

Coibentazione, 110% vincolato

C'è ampliamento dei volumi? Conta il titolo del comune

Pagina a cura
DI STEFANO LOCONTE
E LUCIANNA GARGANO

Per ammettere all'agevolazione del 110% un intervento di coibentazione del tetto, che prevede anche un ampliamento di volume, fa fede il titolo amministrativo emesso dal comune. Nell'ambito di un intervento volto, nel suo complesso, all'efficientamento energetico di una unità immobiliare, infatti, le spese relative all'intervento di coibentazione del tetto che prevede, oltre alla demolizione e ricostruzione, anche un aumento volumetrico, seppur ridotto, dello stesso, saranno assoggettabili alla maxi detrazione qualora il titolo amministrativo emesso dal comune attesti che lo stesso rientri tra gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), dpr 380/2001. Tra le spese agevolabili saranno dunque ricomprese anche quelle sostenute per l'ampliamento volumetrico. Il principio è stato confermato dall'Agenzia delle entrate - Direzione provinciale di Bolzano, con la risposta a interpello n. 905-20-2021.

Il caso. Nella fattispecie esaminata dall'Agenzia, gli interventi previsti sono: capotto termico sui muri perimetrali dell'edificio (intervento trainante); coibentazione del tetto (intervento trainante) con ridotto ampliamento volumetrico; realizzazione di un impianto fotovoltaico.

In relazione alla possibilità di usufruire del superbonus,

da parte del contribuente il dubbio sorge con riferimento all'ampliamento volumetrico effettuato nell'ambito dell'intervento di coibentazione del tetto: precisamente, l'istante chiede se ci sia la possibilità o meno di applicazione della maxi-detrazione all'intero complesso di interventi volti all'efficientamento energetico ricomprendendo, dunque, anche l'ampliamento volumetrico del tetto, ovvero, al contrario, sulla necessità che quest'ultimo venga escluso.

A tal proposito, l'istante analizza entrambe le ipotesi, come di seguito rappresentato, alla luce, per ciascuna di esse, della disciplina in vigore, nonché degli elementi fattuali a disposizione.

Nel primo caso, il superbonus 110 è da considerarsi applicabile all'intervento nel suo complesso sulla base di queste circostanze: l'art. 119, comma 1, dl Rilancio, come integrato dalla legge di bilancio per il 2021, prevede che «gli interventi per la coibentazione del tetto rientrano nella disciplina agevolativa, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente»; l'art. 119 dispone inoltre, per quanto di interesse, che sono ammessi all'agevolazione, nei limiti stabiliti per gli interventi di cui al su richiamato comma 1, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), dl 380/2001, ai sensi del quale «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»; l'art. 5, del decreto interministeriale 6 agosto 2020 prevede, a sua volta, che la detrazione per la realizzazione degli interventi di isolamento termico dell'involucro spetta anche per le spese relative alle opere provvisorie e accessorie attraverso, tra l'altro, la fornitura e messa in opera di materiali ordinari, anche necessari alla realizzazione di ulteriori strutture murarie a ridosso di quelle preesistenti, per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti nonché «mediante demolizione e ricostruzione dell'elemento costruttivo». E ancora, come chiarito dalla risoluzione ministeriale 11/2021, la «qualificazione inerente le opere edilizie spetta al comune, o altro ente territoriale competente in materia di classificazioni urbanistiche, e deve risultare dal titolo amministrativo che autorizza i lavori per i quali il contribuente intende beneficiare di agevolazioni fiscali». Il comune, nella fattispecie, ha ricondotto interamente l'intervento in questione all'ambito degli interventi di risanamento energetico, ristrutturazione, risanamento e completamento del sottotetto, con la conseguenza dell'applicazione della detrazione del 110% anche all'ampliamento volumetrico del tetto.

Nella seconda ipotesi, l'am-

pliamento volumetrico del sottotetto non è ricompreso nell'ambito dell'agevolazione da superbonus 110, con la conseguenza (i) dell'espunzione dalla detrazione esclusivamente le spese a esso riconducibili e (ii) dell'obbligo di separata contabilizzazione, fatturazione e pagamento delle stesse.

Il parere dell'Agenzia.

L'Agenzia delle entrate propende per la prima delle due soluzioni poste, alla luce di alcune considerazioni. Ossia: a seguito delle modifiche intervenute all'art. 3, dpr 380/2001 a mano dell'art. 10, comma 1, lett. b), n. 2, dl 76/2020 (cosiddetto decreto Semplificazione), rientrano tra gli interventi di ristrutturazione edilizia, tra gli altri, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti che riportino le innovazioni necessarie per l'efficientamento

energetico, laddove l'intervento può inoltre prevedere, nei soli casi espressamente previsti dalle leggi vigenti o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. La stessa ratio sottesa al decreto Semplificazione è rinvenuta nello scongiurare il rischio che la previsione nei

piani di rigenerazione urbana di incentivi volumetrici in caso di interventi di demolizione e ricostruzione porti a qualificare l'intervento come una nuova costruzione soggetta a un differente regime giuridico (in termini di titolo edilizio richiesto, onerosità dello stesso, disposizioni generali applicabili).

—© Riproduzione riservata—

Il chiarimento in sintesi

La fattispecie

La coibentazione del tetto (intervento trainante) rientra comunque nella disciplina agevolativa da superbonus 110 anche qualora comporti un ampliamento volumetrico, seppur ridotto?

La risposta delle Entrate

L'art. 119 dispone che sono ammessi all'agevolazione anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 3, comma 1, lett. D), di 380/2001. Inoltre, l'art. 5, del decreto interministeriale 6 agosto 2020 prevede, che la detrazione per la realizzazione degli interventi di isolamento termico dell'involucro spetta anche per le spese relative alle opere provvisorie e accessorie attraverso, tra l'altro, la fornitura e messa in opera di materiali ordinari, anche necessari alla realizzazione di ulteriori strutture murarie a ridosso di quelle preesistenti, per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti nonché «mediante demolizione e ricostruzione dell'elemento costruttivo»; la risoluzione ministeriale 11/2021, ha chiarito che la «qualificazione inerente le opere edilizie spetta al comune, o altro ente territoriale competente in materia di classificazioni urbanistiche, e deve risultare dal titolo amministrativo che autorizza i lavori per i quali il contribuente intende beneficiare di agevolazioni fiscali»; il comune, nella fattispecie, ha ricondotto interamente l'intervento in questione all'ambito degli interventi di risanamento energetico, ristrutturazione, risanamento e completamento del sottotetto, con la conseguenza dell'applicazione della detrazione del 110% anche all'ampliamento volumetrico del tetto

Senza demolizione ci sono regole a sé

Per gli interventi senza demolizione di un immobile esistente che viene ampliato le detrazioni competono solo per le spese riferibili alla parte pre-esistente in quanto l'ampliamento configura una nuova costruzione. Lo spiega l'Agenzia delle entrate, che ha già affrontato una fattispecie attinente a interventi effettuati sul sottotetto nella risposta a interpello n. 248, dello scorso 14 aprile, la quale si rivela utile al fine di cogliere le dovute sfumature e conseguentemente procedere a una corretta applicazione della maxidetrazione. L'intervento in questione aveva a oggetto la ristrutturazione del sottotetto, avvenuta senza alcun tipo di demolizione ma con un aumento della volumetria del 10% rispetto a quella preesistente. L'Agenzia, richiamando la circolare n. 19/E del 2020, precisa come con riferimento agli interventi come sopra individuati le detrazioni (sismabonus, ecobonus, nonché quelle di ristrutturazione edilizia previste dall'articolo 16-bis del Tuir) competano solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l'ampliamento configura una «nuova costruzione».

Il contribuente, di conseguenza, ha l'onere di mantenere distinte, in termini di fatturazione, le due tipologie di intervento (ristrutturazione e ampliamento) ovvero, in alternativa, essere in possesso di un'apposita attestazione che indichi gli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento, rilasciata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione ovvero dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità, sulla base di criteri oggettivi. Tale «direttiva», precisa inoltre l'Agenzia, si ritiene ancora valida anche a seguito delle modifiche apportate dall'articolo 10, comma 1, lettera b), n. 2 del decreto «Semplificazione» al citato articolo 3, comma 1, lett. d), del dpr n. 380 del 2001, in quanto le richiamate modifiche riguardano il diverso caso in cui siano realizzati interventi edilizi di «demolizione e successiva ricostruzione» di edifici esistenti.

—© Riproduzione riservata—

IL MIO
110%
QUOTIDIANO

