

Rassegna Stampa

di Mercoledì 23 dicembre 2020



Centro Studi C.N.I.

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici				
1	Il Sole 24 Ore	23/12/2020	<i>Int. a R.Fraccaro: "IL RECOVERY RAFFORZI IL 110%, LO VOGLIONO PAESE E PARLAMENTO" (G.Santilli)</i>	3
33	Il Sole 24 Ore	23/12/2020	<i>AGEVOLATI GLI INTERVENTI SULLE ABITAZIONI DI PARTECIPANTI ALLE SOCIETA' SEMPLICI (P.Tosoni)</i>	5
34	Italia Oggi	23/12/2020	<i>TITOLI ABILITATIVI O DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE PER L'INIZIO LAVORI</i>	6
Rubrica Fisco				
1	Il Sole 24 Ore	23/12/2020	<i>SPECIALE CIRCOLARE SUPERBONUS (L.De Stefani)</i>	7
34	Il Sole 24 Ore	23/12/2020	<i>CONDOMINIO, CESSIONE DEL CREDITO 110 CON ACCOLLO SPESE SOLO AI FAVOREVOLI</i>	13
34	Italia Oggi	23/12/2020	<i>STUDI DI PREFATTIBILITA' SUL 110% (G.Galli)</i>	14
1	Italia Oggi	23/12/2020	<i>IL CONDOMINO MOROSO PERDE IL DIRITTO A BENEFICIARE DEL SUPERBONUS (F.Poggiani)</i>	15

«Il Recovery rafforzi il 110%, lo vogliono Paese e Parlamento»

INTERVISTA A FRACCARO

«Dalla legge di bilancio un primo passo, ma ora occorre andare avanti»

«Sul Superbonus abbiamo fatto un primo passo avanti, ma la partita non è chiusa. C'è il Recovery Plan e c'è lo scostamento di gennaio». Il sottosegretario alla presidenza del Consiglio, Riccardo Fraccaro si fa forte del sostegno «di tutto il Paese e di tutto il Parlamento» per chiedere ancora di estendere l'incentivo dopo la proroga al 2022.

Giorgio Santilli -- a pag. 3

Giorgio Santilli

«Sul Superbonus abbiamo fatto un primo passo avanti importante, ma la partita non è chiusa. C'è il Recovery Plan e c'è lo scostamento di gennaio». Il sottosegretario alla presidenza del Consiglio, Riccardo Fraccaro, padre e principale sostenitore del 110%, si fa forte del sostegno «di tutto il Paese e di tutto il Parlamento» per chiedere ancora al ministro dell'Economia e alla Ragioneria generale di estendere ulteriormente l'incentivo dopo la proroga al 2022 prevista in legge di bilancio. «Ricordo - dice in questa intervista - che l'approvazione del Cdm al Recovery è solo il primo passaggio, poi ci sarà il confronto con le parti sociali e il voto del Parlamento». E sul complessivo Recovery Plan, che andrà in Consiglio dei ministri prima della fine dell'anno, prevede - rispetto alla bozza circolata - «una riduzione del numero di interventi e una maggiore concentrazione su quelli più significativi e più fattibili».

Sottosegretario Fraccaro, il primo round sul Superbonus fra voi e il ministro Gualtieri con la proroga al 2022 in legge di bilancio è per lei una mezza vittoria, un'occasione persa o un permanere in uno stato di incertezza?

L'INTERVISTA

Riccardo Fraccaro. «Sul Superbonus primo passo con la legge di bilancio ma la partita non è chiusa»
Cambia il piano da 196 miliardi: «Riduzione degli interventi e concentrazione su quelli fattibili»

«Il 110% rafforzato con il Recovery Lo vogliono Paese e Parlamento»

Bisogna dare a Cesare quel che è di Cesare e dire che il Parlamento ha fatto un lavoro straordinario, supportato anche dal governo, con un tavolo delle forze di maggioranza che ha affrontato molti aspetti, anche giuridici e tecnici, e ha portato a casa un risultato che io considero ottimo, a partire dalla proroga che di fatto consente per le abitazioni unifamiliari di poter concludere i lavori entro giugno 2022, per i condomini entro la fine del 2022 e per gli Iacp a metà del 2023. Aggiungiamo che nella legge di bilancio ci sono anche semplificazioni ed estensioni molto importanti.

Ci arriviamo. Ma restiamo ancora un momento sulle ulteriori possibili proroghe o estensioni. Il secondo round è con le risorse del Recovery Fund in discussione in queste ore?

È anzitutto con il Recovery Fund, certamente, ma ricordo che c'è anche lo scostamento di gennaio. Sul Recovery si sta lavorando in queste ore, anche con la Ragioneria generale e il ministero dell'Economia.

Si è parlato di una dote complessiva per il Superbonus nel Recovery Plan di 20 miliardi, di cui però 15 sostitutivi e 5 aggiuntivi. Il suo obiettivo è far crescere la quota di quelli aggiuntivi per aver più risorse?

Quello è l'obiettivo e si sta appunto lavorando con Rgs e Mef. Ma ricordo che l'approvazione dello schema di Piano da parte del Cdm, che il Presidente del

Consiglio vorrebbe fare entro fine anno, è solo il primo passaggio e che poi ascolteremo le parti sociali e soprattutto si dovrà pronunciare il Parlamento. Sul Superbonus sento una convergenza di tutto il Paese, il mondo produttivo, l'edilizia, le associazioni ambientaliste, i sindacati, i professionisti, le banche e la finanza. Realtà che non si erano mai sedute allo stesso tavolo e ora spingono tutte insieme a supporto di questa visione del Paese. E anche tutte le forze politiche in Parlamento sono favorevoli all'estensione. La partita non finisce con la decisione del Consiglio dei ministri.

Per lei, che è unanimemente considerato il padre di questa norma, è una bella soddisfazione tutto questo consenso.

Per chi fa politica credo non ci possa essere niente di più bello che proporre un'idea, vederla approvata, realizzarla e sentire che il Paese la sostiene e ci crede.

Facciamo una parentesi sul Recovery Plan, il tema politico di queste ore. Quali sono le priorità del M5s?

Sono state dichiarate pubblicamente dal capodelegazione Alfonso Bonafede ieri al termine dell'incontro con il presidente del Consiglio. Il Superbonus è certamente una priorità assoluta per una reale svolta green e una trasformazione radicale del nostro sistema economico. Proprio il Superbonus conferma che per la prima volta nella storia, in questo momento drammati-

co, abbiamo una opportunità straordinaria: mettere insieme investimenti in sostenibilità ambientale e crescita economica. Va colta in pieno. Le altre priorità M5S sono la digitalizzazione, a partire dalla Pa, l'inclusione sociale e la scuola. La scuola è il luogo dove lo Stato incontra per la prima volta le nuove generazioni. Servono scuole green e sostenibili e devono essere sostenibili anche i sistemi di trasporto pubblico per arrivare a scuola.

Come pensa che sarà modificato il Recovery Plan rispetto alla prima bozza?

Con una riduzione del numero di interventi e una maggiore concentrazione su quelli più significativi, più fattibili e che garantiscano di mettere a terra rapidamente le risorse disponibili.

Torniamo al Superbonus. Parlava di estensioni e semplificazioni comprese nella norma approvata in legge di bilancio. Cosa le sembra opportuno segnalare?

Anzitutto il fatto che, allargando il Superbonus anche ad ascensori e montacarichi, abbiamo incluso nell'incentivo anche l'eliminazione delle barriere architettoniche. Un'altra grande vittoria. E poi la questione del proprietario unico: chi possiede fino a un massimo di quattro unità abitative ora potrà svolgere i lavori sulle parti comuni e anche sulle singole unità abitative, sempre nel limite di due per singolo beneficiario.

Capitolo semplificazioni. Sta venendo fuori un problema molto serio di tipo procedurale a causa degli archivi non digitalizzati dei comuni e dello smart working nella Pa. I ritardi riguardano soprattutto l'attestazione della doppia conformità urbanistico-edilizia dell'edificio al momento attuale e a quello del tempo di costruzione. Quali sono le misure varate e sono sufficienti per risolvere il problema?
 Anzitutto dico che è vero, quella criticità risulta anche dai dati che abbiamo noi. E intendiamo risolverla. Da una parte ci segnala che bisogna appunto procedere molto rapidamente con la digitalizzazione della Pa nel Recovery. Nella legge di bilancio abbiamo poi messo un fondo da 10 milioni di euro che permette ai comuni di assumere professionisti che li aiutino a istruire e smaltire le pratiche. Voglio però vedere anche l'aspetto positivo. La criticità esiste perché le domande sono veramente tante: moltissime persone che mai avrebbero pensato di ristrutturare casa si stanno attivando proprio grazie al

Superbonus al 110%.

L'ipotesi di sospendere temporaneamente la doppia conformità, che da qualcuno è stata proposta, non vi trova d'accordo?

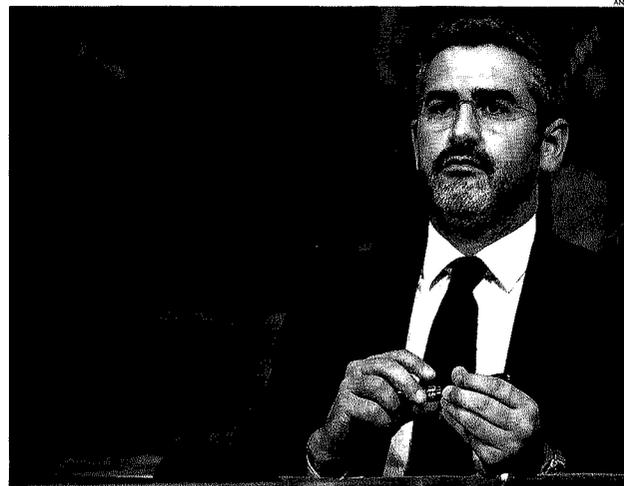
La soluzione, come ho detto, è sostenere i comuni a velocizzare il lavoro anche perché questa diventa l'occasione per evidenziare piccole irregolarità e mettere a norma gli edifici, con l'effetto di accrescere inoltre le entrate per lo Stato.

Sente ancora interesse e quasi entusiasmo per la misura, come all'inizio, o incertezze e titubanze rischiano di frenare gli investimenti delle famiglie e dei condomini?

Oggi sento ancora più entusiasmo e la voglia di tradurre la norma in lavori. Questo mi conferma che la strada che abbiamo intrapreso è quella giusta e dobbiamo rafforzarla ulteriormente per dare maggiori certezze a cittadini e operatori di mercato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Alla solidarietà dei "frugali" l'Italia deve rispondere con responsabilità: solo così si ricostruisce la fiducia reciproca



Sottosegretario alla presidenza del Consiglio.
 Riccardo Fraccaro



Ricordo che il via libera del Cdm al Recovery Plan, prima della fine dell'anno, è un passaggio cui dovranno seguire il confronto con le parti sociali e un voto del Parlamento



LA PLATEA

Agevolati gli interventi sulle abitazioni di partecipanti alle società semplici

L'incentivo spetta anche ai ruderi che erano dotati di impianto di riscaldamento

Giorgio Gavelli
Gian Paolo Tosoni

I soci delle società semplici possono beneficiare della detrazione del 110% relativamente agli interventi eseguiti sugli immobili abitativi di proprietà della società. Lo precisa l'agenzia delle Entrate con la circolare 30 emanata ieri (risposta 2.1.3). La risposta è rivolta alla fattispecie della società semplice agricola, ma il principio non può non essere esteso ai soci delle società semplici immobiliari provenienti dalla trasformazione agevolata di società commerciali, che risiedono nelle abitazioni di proprietà delle società medesime.

Per quanto riguarda le società semplici agricole la circolare precisa che l'agevolazione è limitata ai fabbricati abitativi a nulla rilevando che appartengano all'impresa agricola in quanto nella fattispecie tali immobili non hanno la natura di fabbricati

merce, né di immobili patrimonio appartenenti all'impresa, alla luce della circostanza che la società semplice agricola (od immobiliare) non ha la natura di impresa commerciale.

Conclude la circolare che il bonus del 110% può essere usufruito dai titolari della impresa agricola, affittuari, conduttori, dai soci, dagli amministratori nonché dai dipendenti esercenti la attività agricola nell'azienda. Questi soggetti devono avere il possesso della abitazione al momento dell'avvio dei lavori; nella domanda era specificato se a tal fine poteva andare bene un verbale di assegnazione da parte della assemblea della società debitamente registrato, ma tale procedura non viene ripresa nella risposta né si prescrivono alternative, per cui si intende recepito.

Altra importante conferma contenuta nella circolare riguarda le Onlus, le associazioni di promozione sociale e le organizzazioni del volontariato le quali possono usufruire della detrazione del 110% per tutti gli interventi agevolabili indipendentemente dalla categoria catastale e dalla destinazione dell'immobile (risposta 2.1.1).

Questa apertura era già stata

espressa dal direttore dell'Agenzia delle Entrate nella audizione presso la Commissione parlamentare dell'Anagrafe tributaria. Quindi per questi soggetti non vale la limitazione agli interventi realizzati sugli immobili residenziali e nemmeno il numero limitato di interventi a due abitazioni.

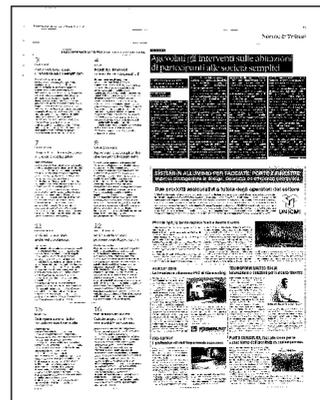
La circolare pone l'attenzione sui limiti di spesa che devono essere rispettati anche per questi enti in ragione del tipo di interventi realizzati (isolamento termico, sostituzione impianto di riscaldamento eccetera.) ed inoltre se il fabbricato sia assimilabile a un edificio unifamiliare oppure in condominio. Ancorché si tratti di fabbricati non abitativi occorre comunque riferirsi al numero delle unità immobiliari presenti prima dell'inizio dell'intervento.

La circolare affronta anche il caso del fabbricato collabente iscritto nella categoria catastale F/2 (risposta 3.1.4). Tali immobili sono per lo più dei ruderi al punto che il sistema catastale li annovera senza rendita ed i comuni pretendono l'Imu sull'area fabbricabile di sedime. L'Agenzia, come del resto era già avvenuto con la circolare 19/E del 18 luglio 2020, li considera

fabbricati anche se totalmente o parzialmente inagibili ed in quanto tali sono destinatari della agevolazione della detrazione del 110 per cento.

Relativamente alla detrazione per gli interventi antisismici, è applicabile in presenza delle prescritte relative asseverazioni prima e dopo l'intervento, mentre per quanto riguarda l'ecobonus deve essere accertata l'esistenza dell'impianto di riscaldamento, ovviamente anche non funzionante, presente negli ambienti nei quali vengono effettuati gli interventi di riqualificazione energetica. La condizione che fosse preesistente un impianto di riscaldamento è prevista per tutte le tipologie di immobile è quindi non è possibile soprassedere nemmeno per i fabbricati collabenti; sarà quindi compito dei tecnici produrre una Ape che attesti la presenza di qualche traccia di riscaldamento (un camino, qualche canna fumaria eccetera) per aprire la possibilità all'ecobonus. Anche in questo caso vale la regola che sono esclusi gli immobili che, ove terminati, appartengano alle categorie catastali A/1, A8 ed A/).

REPUBBLICAZIONE RISERVATA



IL MIO 110% RISPONDE

Titoli abilitativi o dichiarazioni sostitutive per l'inizio lavori

PROMISSARIO ACQUIRENTE E SUPERBONUS 110%
Quesito

Nel caso di vendita di appartamenti realizzati da impresa costruttrice derivanti da demolizione e successiva ricostruzione aventi tutti i requisiti per ottenere sia il Sismabonus, sia il Superbonus 110%, si chiede se:

- il visto di conformità sui documenti asseverati debba avvenire dopo il rogito notarile e l'emissione della fattura di vendita dell'immobile.

- la richiesta di cessione del credito o lo sconto in fattura, da parte dell'acquirente, debba essere effettuata in un momento antecedente ovvero successivo rispetto al rogito notarile ed all'emissione della fattura di vendita.

S.P.

Risposta

Nell'assunzione circa l'applicabilità del Superbonus 110 alla propria fattispecie di riferimento, in relazione ad entrambi gli interrogativi posti, sulla scorta di quanto precisato dall'agenzia delle entrate nell'ambito della circolare ministeriale n. 24/E/2020 si evidenzia che:

- ai fini della detrazione, le persone fisiche che sostengono le spese devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo, al momento di avvio dei lavori, ovvero al momento del sostenimento delle spese, qualora antecedente il predetto avvio;

- la data di inizio lavori deve risultare dai titoli abilitativi, se previsti, ovvero da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà effettuata

nei modi e nei termini previsti dal dpr 445/2000;

- ha diritto alla detrazione anche il promissario acquirente dell'immobile oggetto di intervento immesso nel possesso, a condizione che sia stato stipulato un contratto preliminare di vendita dell'immobile regolarmente registrato.

Fermo restando quanto sopra, che fornisce il dovuto riscontro agli specifici interrogativi posti, si segnala, per completezza espositiva, con specifico riferimento ai presupposti ed alle modalità operative legate al rilascio del visto di conformità ed al connesso esercizio di opzione ai fini di usufruire della cessione ovvero dello sconto, la circolare ministeriale 30/E/2020, emessa dall'Agenzia delle Entrate il 22 dicembre 2020, la quale contiene due sezioni dedicate, strutturate sulla base di specifici quesiti, potenzialmente di interesse nella fattispecie sottesa alla presente analisi.

CAPPOTTO E APPARTAMENTI NON RISCALDATI

Quesito

Un condominio è composto da 11 appartamenti: 7 dotati di impianto di climatizzazione invernale e 4, invece, privi di tale impianto. È possibile effettuare il c.d. «cappotto» termico sull'intero edificio?

P.B.

Risposta

L'art. 119 del decreto Rilancio ha introdotto la maxi detrazione del



110%, spettante per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 per interventi di:

1. isolamento termico sugli involucri;
2. sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni in condominio e sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti;
3. riduzione del rischio sismico (c.d. «Sismabonus»).

Come espressamente chiarito dall'agenzia delle entrate nella circolare n. 24/E/2020, l'agevolazione fiscale da Superbonus spetta in caso di interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali (pareti generalmente esterne), orizzontali (coperture, pavimenti) ed inclinate delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno o verso vani non riscaldati che rispettano i requisiti

di trasmittanza «U» (dispersione di calore), che interessano l'involucro dell'edificio, anche unifamiliare, o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno sita all'interno di edifici plurifamiliari, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo.

Posto quanto sopra, si precisa che ai fini del calcolo della suddetta percentuale si tiene conto della superficie disperdente lorda dell'edificio senza alcuna distinzione tra immobili riscaldati e non riscaldati.

Per completezza espositiva, attesa la lettera del quesito, si evidenzia ulteriormente che, qualora si proceda altresì ad interventi che interessino gli impianti di climatizzazione invernale, le relative spese, nel rispetto delle ulteriori condizioni ex lege previste, rientreranno nell'ambito di applicazione dell'agevolazione solo qualora gli interventi in questione abbiano ad oggetto la sostituzione di impianti già esistenti.

Va da sé, dunque, che, in caso di (prima) installazione dei suddetti impianti, il Superbonus non sarà al contrario applicabile.

risposte a cura di Loconte&Partners

— © Riproduzione riservata —

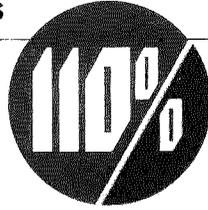
I quesiti possono essere inviati a superbonus@italiaoggi.it



SPECIALE CIRCOLARE SUPERBONUS

Il nuovo manuale del Fisco

Nella circolare anche risposte ai quesiti di Speciale Telefisco del 27 ottobre



LIMITI DI SPESA IN CONDOMINIO

Unità di lusso contate nel plafond

PER IMMOBILI SOCIETARI

Sconto ai soci di società semplici

LE ISTRUZIONI

Il quadro dei chiarimenti del Fisco

De Stefani, Gavelli e Tosoni — a pag. 32-33



Superbonus, le unità di lusso si contano nel plafond di spesa

AGENZIA ENTRATE

LE RISPOSTE SUL 110%



Rilevante anche il box purché nello stesso edificio oggetto dei lavori

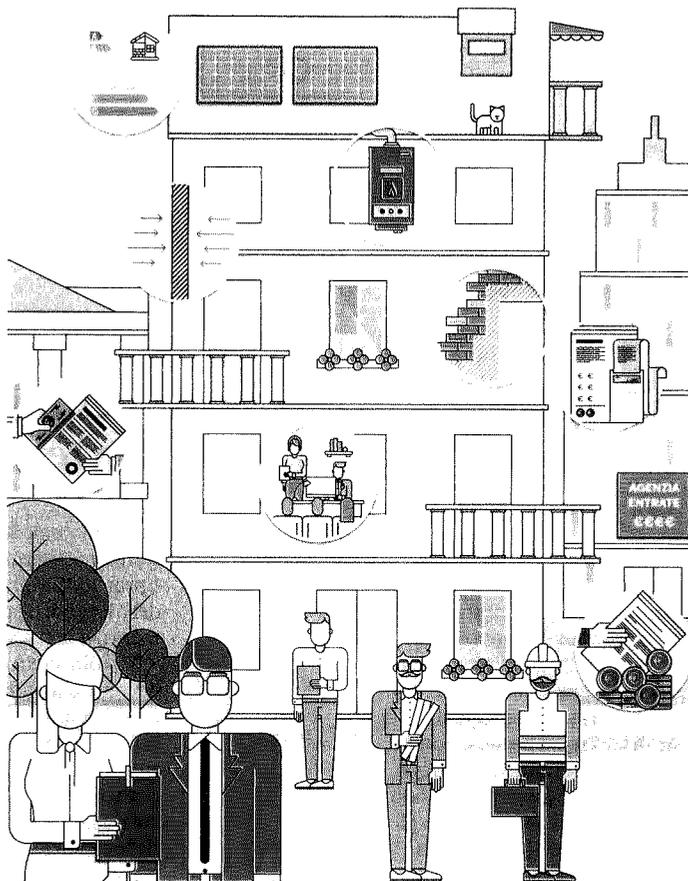
Opere trainanti anche se eseguite solo sulle pertinenze

Luca De Stefani

Per il calcolo dell'ammontare massimo delle spese ammesse al superbonus del 110% per gli interventi sulle parti comuni condominiali vanno conteggiate anche le abitazioni di lusso in categoria A/1, oltre che, per i condomini con superficie residenziale superiore al 50%, i negozi e gli uffici. È questo uno dei chiarimenti della circolare 22 dicembre 2020 n. 30/E, con la quale l'agenzia delle Entrate ha chiarito anche che, dopo aver effettuato interventi trainanti sulle parti comuni condominiali, è possibile effettuare quelli trainati anche solo sulle pertinenze, senza dover interessare l'appartamento principale. Nella circolare sono state inserite alcune risposte date dall'agenzia delle Entrate in occasione dello speciale Telefisco dedicato al 110 per cento.

Lavori su parti comuni

Quando gli interventi per il superbonus del 110% sono effettuati su parti comuni, la norma prevede che il relativo limite di spesa sia moltiplicato per il «numero delle unità immobiliari che



compongono l'edificio». Pertanto, il calcolo del limite applicabile a questi lavori «condominali» va effettuato tenendo conto anche delle pertinenze. Se il condominio, ad esempio, è composto da quattro unità abitative e quattro pertinenze, la spesa massima ammissibile per i lavori sulle parti comuni si calcola considerando tutte e otto le unità, abitazioni più pertinenze (risposte nn. 1 e 11 date dall'agenzia delle Entrate a Telefisco 2020 sul 110%).

Nella risposta 4.4.4 della circolare 22 dicembre 2020, n. 30/E, l'agenzia, però, ha precisato che non rilevano a questi fini «le pertinenze collocate in un edificio diverso da quello og-

getto degli interventi».

Ha chiarito anche che, ai fini di questo calcolo, debbano essere considerate anche le unità immobiliari di categoria A/1 presenti nell'edificio. Inoltre, se gli interventi sulle parti comuni sono realizzati su condomini con superficie residenziale superiore al 50%, vanno conteggiate anche le unità immobiliari non residenziali (ad esempio strumentali o merce).

Le pertinenze rilevano indipendentemente se siano servite o meno dall'impianto termico. Pertanto, ad esempio, in caso di un intervento sull'impianto termico centralizzato concorrono alla determinazione della

spesa massima ammissibile anche le pertinenze non servite dall'impianto termico (risposta 4.4.5).

La rilevanza delle pertinenze ai fini del calcolo dei limiti massimi di spesa per il superbonus del 110% sulle parti comuni condominiali vale anche per l'ecobonus non al 110% e per il sismabonus, spettanti per gli «interventi realizzati sulle parti comuni» (in questi casi, di edifici non necessariamente condominiali) (risposta 175/2020).

Va ricordato, infine, che per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, le opere edili sulle parti comuni di edificio sono oggetto di un'autonoma previsione agevolativa rispetto ai lavori di recupero delle singole abitazioni dell'edificio. Ciò accade anche per gli altri bonus edili, come ad esempio per il sismabonus sulle parti comuni, dove spetta un autonomo limite di spesa, in aggiunta a quello per le misure antisismiche sulle singole unità immobiliari (circolare 7/E/2018, risoluzioni 206/E/2007, 19/E/2008).

Lavori trainanti

Se un intervento trainante, agevolato al 110%, viene effettuato su un edificio residenziale unifamiliare ovvero su un'unità immobiliare residenziale (di edifici plurifamiliari) funzionalmente indipendente e con uno o più accessi autonomi, è possibile beneficiare del superbonus del 110% per un intervento trainante anche se eseguito solo su una pertinenza e indipendentemente dalla circostanza che l'intervento interessi anche il relativo edificio residenziale principale (circolare 22 dicembre 2020, n. 30/E, risposta 4.1.1).

La circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 2, aveva già chiarito che in caso di interventi realizzati sulle parti comuni di condomini, la detrazione potesse spettare anche ai possessori o ai detentori di sole pertinenze (come, ad esempio, box o cantine) che sostengano le spese relative a tali interventi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I CHIARIMENTI DELLA CIRCOLARE...**... E ALCUNE RISPOSTE DA TELEFISCO SUPERBONUS DEL SOLE 24 ORE****1****UNITÀ «COLLABENTI»****L'agevolazione se c'è impianto di riscaldamento****Immobili residenziali**

Semaforo verde alla fruizione del 110%, tanto nella versione "ecobonus" che in quella "sismabonus", per le unità immobiliari iscritte nella categoria catastale "F/2" quali unità collabenti. Richiamando quanto già chiarito dalla circolare 19/E/2020 per le detrazioni di cui agli articoli 14 e 16 del Dl 63/2013, la circolare 30/E conferma che si tratta di fabbricati "già esistenti" e, quindi, agevolabili, diversamente da quanto accade con la categoria F/3 (immobili in costruzione). Per fruire del superbonus, occorre rispettare la condizione che al termine dei lavori l'immobile l'unità immobiliare rientri in una categoria catastale residenziale (anche pertinenziale) diversa da A/1, A/8 e A/9. Ai fini dell'ecobonus (anche maggiorato al 110%), l'impianto di riscaldamento deve preesistere, anche se non funzionante, e rispondere alle caratteristiche tecniche di cui al Dlgs 192/2005

2**PAGAMENTI****Stop alla cessione del credito per il condomino moroso****Il diritto non matura**

Nessuna cessione del credito a favore del condomino moroso. In condominio l'amministratore deve comunicare all'agenzia delle Entrate le cessioni dei crediti corrispondenti alle detrazioni, esclusivamente per un ammontare proporzionato al rapporto tra quanto versato da ciascun condomino e quanto dovuto dal condomino stesso. Se il condomino ha manifestato l'intenzione di cedere il credito a terzi, diversi dai fornitori, l'amministratore dovrà comunicare l'opzione per la cessione del credito solo se il condomino ha versato al condominio quanto a lui imputato e, in caso di versamenti parziali, solo in proporzione a quanto pagato rispetto al dovuto. Nel caso di condomino moroso, quindi, l'amministratore non dovrà comunicare nessun dato. Non c'è diritto alla detrazione, non avendo versato le quote condominiali

3**I SOFTWARE****Ape, è vietato utilizzare il metodo di calcolo semplificato****Documenti confrontabili**

Le regole per l'accesso al superbonus escludono la possibilità di utilizzare software basati su metodi semplificati. Questo implica che anche l'Ape post intervento va prodotto con un software che adotti il metodo completo. Nel software utilizzato occorre, quindi, eseguire l'input descrittivo del sistema edificio-impianto, per ottenere un risultato compatibile con la legge. Questo vale anche nel caso in cui si debba produrre l'Ape ante intervento: anche in queste situazioni non è possibile usare il metodo semplificato. È necessario, quindi, immettere i dati dell'impianto ante intervento. In questo modo si ottengono l'Ape ante e post effettivamente confrontabili. A maggior ragione, ciò è vero nel caso di edifici con più unità immobiliari per i quali occorre predisporre gli Ape convenzionali riferiti all'intero edificio

4**ONLUS****Possibili gli interventi su immobili di categoria B o D****Bonus anche per gli spogliatoi**

Le Onlus non subiscono, ai fini del superbonus, i vincoli posti agli altri soggetti in merito alla categoria catastale e alla destinazione dell'immobile ad uso residenziale. Possibile, quindi, intervenire su immobili di categoria B o D, a qualunque uso destinati. Per le associazioni e società sportive dilettantistiche il legislatore ha agevolato solo gli spogliatoi, identificando una precisa destinazione dell'immobile o, più frequentemente, della parte di immobile, ma non una categoria catastale. Per questi soggetti non vige il "paletto" delle due unità immobiliari, proprio delle persone fisiche. Restano, tuttavia, i vincoli sulla tipologia di immobile (edificio unifamiliare, in condominio eccetera) – e quindi la dicotomia tra lavori "trainanti" e "trainati" – e la necessità di raggiungere il doppio salto di classe energetica

5**SOLARE****Fotovoltaico/1, il potenziamento può essere intervento trainato****I limiti da rispettare**

Il quesito rivolto dall'agenzia delle Entrate in materia di fotovoltaico riguarda il caso di un edificio dove è già presente un impianto fotovoltaico da 3 kW, che fruisce del conto energia.

Ci si chiede cosa avvenga se sul medesimo edificio venga effettuato un intervento ammesso al superbonus di rifacimento del cappotto termico: in queste situazioni è possibile anche trainare un intervento di potenziamento dell'impianto fotovoltaico esistente?

La risposta delle Entrate è positiva.

Ma sempre nel rispetto delle condizioni e dei limiti stabiliti in materia di 110% (ad esempio, in materia di requisiti gli interventi trainanti e di salto di classe) e ferma restando l'impossibilità per la quota parte di impianto potenziato di accedere a qualunque altro beneficio

6**I TETTI****Fotovoltaico/2, il limite di kW cambia a seconda dell'utilizzo****Caratteristiche mobili**

Un altro quesito esamina il caso di condominio che effettua un intervento trainante che consente il miglioramento di due classi energetiche, come prescritto dalla legge in materia di superbonus. Ci si chiede quale sia, in un caso del genere, il limite massimo di potenza per l'intervento trainato fotovoltaico? Si tratta di 20 kW per unità abitativa come indicato nella circolare 24/E delle Entrate oppure 20 kW per l'intero edificio? La prima opzione è, ovviamente, più favorevole ai contribuenti. «Si ritiene - spiega la nuova circolare sul punto - che se l'impianto è al servizio del condominio il limite di 20 KW è riferito all'edificio condominiale. Se invece l'impianto è al servizio delle singole unità abitative tale limite va riferito alla singola unità». In altre parole, si tratta di un limite mobile, che cambia a seconda dell'utilizzo

7**SOSTITUZIONE****L'impianto centralizzato traina anche chi è «distaccato»****Climatizzazione**

La sostituzione di un impianto centralizzato di climatizzazione può trainare anche le unità che non lo utilizzano direttamente. La novità arriva in un altro chiarimento dell'agenzia delle Entrate, inserito nella circolare di ieri. Il quesito, in questo caso, è se la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale centralizzato che non è al servizio di tutte le unità immobiliari presenti nell'edificio in condominio possa «essere considerato intervento trainante», in base alle regole del superbonus. Secondo le Entrate, la risposta è positiva: l'attivazione del meccanismo del superbonus non dipende dal fatto che tutte le unità si servano dell'impianto. Spiega infatti la circolare che questo tipo di lavoro «può essere considerato intervento trainante per tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio oggetto di intervento»

8**SUPERCONDOMINIO****Agevolazione solo sugli edifici che compiono il doppio salto****La verifica dei miglioramenti energetici**

Per accedere al superbonus, il doppio passaggio di classe è da verificare, mediante gli appositi Ape convenzionali ante e post intervento, per i soli fabbricati/condomini che realizzano l'intervento. Inoltre, qualora in un condominio costituito da più edifici, la sostituzione dell'impianto termico centralizzato non consenta il miglioramento di due classi energetiche ma il risultato sia raggiunto solo per alcuni edifici oggetto di ulteriori interventi trainanti o trainati, possono accedere al superbonus solo i condòmini che possiedono le unità immobiliari all'interno di quegli edifici. Possono, invece, accedere all'ecobonus di cui all'articolo 14 del decreto legge 63/2013, gli altri condòmini che possiedono le unità immobiliari all'interno degli edifici che - con il solo intervento di sostituzione dell'impianto termico centralizzato - non raggiungono il miglioramento di due classi energetiche

9**IL CUMULO**

Gli interventi antisismici danno accesso al bonus mobili

Combinazione possibile

Il contribuente che effettua interventi antisismici per i quali spetta il superbonus può fruire anche del bonus mobili. È chiarito nella risposta delle Entrate al paragrafo 5.1.7 della circolare 30/2020. Considerato che per gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico l'articolo 16-bis del Tuir è la disciplina generale di riferimento e che, per accedere al bonus mobili, è necessario che siano effettuati sugli immobili agevolati gli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del Testo unico dell'edilizia, il bonus mobili spetta anche ai contribuenti che fruiscono del sismabonus, nonché per le spese del superbonus. Il bonus mobili spetta anche nel caso in cui i contribuenti titolari delle detrazioni, al posto della fruizione diretta, optino per lo sconto in fattura o per la cessione del credito

10**ISOLAMENTO TERMICO**

Nel condominio di più edifici lavori anche su un fabbricato

La limitazione

In un condominio composto da più edifici si possono effettuare interventi di isolamento termico delle superfici opache riguardanti solo un palazzo, a condizione che, - per l'edificio oggetto di intervento - precisano le Entrate nella circolare, siano rispettati i requisiti dell'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda e del miglioramento di due classi energetiche, anche congiuntamente agli altri interventi di efficientamento energetico. Il doppio passaggio di classe è da verificare, mediante Ape convenzionali, ante e post intervento.

La possibilità di fruire del superbonus per eventuali interventi trainati realizzati sulle singole unità immobiliari, resta riservata ai soli condòmini che possiedono le unità immobiliari che compongono l'edificio oggetto dell'intervento

11**L'AMPLIAMENTO**

Impianti da installare anche sulle pertinenze

Le opzioni

Gli impianti fotovoltaici agevolati con il 110% possono essere installati sulle parti comuni di un edificio in condominio, sulle singole unità immobiliari che fanno parte del condominio, su edifici unifamiliari e su unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo dall'esterno. Inoltre, l'installazione può essere effettuata anche sulle pertinenze. Il superbonus, pertanto, spetta anche nel caso in cui l'installazione sia effettuata in un'area pertinenziale dell'edificio in condominio, per esempio, pannelli solari sulle pensiline di un parcheggio aperto. Il limite di spesa di 48mila euro è da intendersi «distintamente riferito» agli impianti solari fotovoltaici e ai sistemi di accumulo. Inoltre, «è riferito all'edificio nel suo insieme» e non «per singola unità immobiliare» (risposta 2 data dal Mise a Telefisco 2020 sul 110%)

12**SOCIETÀ SEMPLICI**

Soci e amministratori possono usare l'agevolazione

Condizioni precise

Possono fruire del superbonus, oltre ai titolari dell'impresa agricola e agli altri soggetti tradizionalmente ammessi (comproprietari, familiari conviventi, affittuari, conduttori eccetera), anche i soci o gli amministratori di società semplici agricole (persone fisiche) di cui all'articolo 9 del Dl 557/1993, nonché i dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda. Il "via libera" è legato ad alcune condizioni. In primo luogo gli interventi devono essere effettuati su fabbricati rurali ad uso abitativo e, pertanto, diversi dagli immobili rurali "strumentali" necessari allo svolgimento dell'attività agricola. Inoltre, l'unità immobiliare deve essere loro assegnata dalla società semplice sulla base di un titolo idoneo (circolare n. 24/E/2020), per esempio con un verbale di assegnazione dell'immobile da parte dell'assemblea della società, debitamente registrato prima dell'inizio dei lavori)

13

VILLETTA A SCHIERA

Il teleriscaldamento non osta all'autonomia funzionale**Allaccio alla rete**

Spazio anche per un quesito che riguarda la tipologia della villetta a schiera. La domanda è se, ai fini del superbonus, questa può essere considerata «funzionalmente indipendente» anche se è allacciata a un sistema di teleriscaldamento, gestito da un supercondominio, che serva anche altre unità immobiliari e che, oltre a riscaldare l'immobile, fornisca acqua calda. La risposta è sì perché, in sostanza, l'allaccio alla rete di teleriscaldamento consente la fornitura del servizio tramite una infrastruttura, analogamente a quanto avviene per la fornitura di energia elettrica, gas e acqua. Inoltre, nel caso di collegamento alla rete di teleriscaldamento, l'unità immobiliare è dotata di uno scambiatore di calore e di un contatore del calore prelevato dalla rete di teleriscaldamento. Pertanto, si può ritenere «funzionalmente indipendente»

14

IMMOBILI VINCOLATI

Sono cumulabili le detrazioni al 19% e gli interventi al 110**Con il superbonus il limite è 96mila euro**

Un altro quesito riguarda le detrazioni (pari al 19%) sugli immobili vincolati basata sull'articolo 15, comma 1, lettera g), del Tuir per sapere quali interventi trainanti, ammessi al superbonus, è possibile cumulare insieme a questa particolare agevolazione.

La risposta delle Entrate spiega che sulle spese sostenute in relazione agli immobili vincolati, nel limite di spesa ammesso al superbonus (96mila euro per unità per ciascun anno), è possibile fruire sia della detrazione nella misura del 110% delle spese sostenute per gli interventi antisismici, sia di quella del 19% sulla spesa ridotta alla metà.

Oltre il limite di spesa ammesso al superbonus, invece, la detrazione nella misura del 19%, in base all'articolo 15 del Tuir, è calcolata sull'intero importo eccedente

15

MASSIMALI

Se la spesa supera il tetto l'eccedenza non è detraibile**Limiti rigorosi**

Può accadere che la spesa sostenuta per l'intervento agevolato con il superbonus (relativamente all'ecobonus) sia eccedente il costo massimo unitario indicato all'allegato I al decreto interministeriale 6 agosto 2020. Cosa che accade, per esempio, in un condominio con 10 unità che deliberi una spesa di 170mila euro 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». Il massimale, in questo caso, sarebbe di 150mila (15mila per unità immobiliare). Non è possibile sfruttare la parte eccedente (20mila euro) per beneficiare di altre agevolazioni, anche se sarebbero spese valide ai fini della detrazione del 65 per cento

16

PERTINENZE E CASE «DI LUSSO»

Calcolo ampio per il limite con le unità in condominio**Ammesse anche le case in categoria A1**

Per gli interventi agevolati con il superbonus del 110% effettuati su parti comuni condominiali, la norma prevede che il relativo limite di spesa sia moltiplicato per il «numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio», pertanto, il calcolo del limite massimo applicabile a questi lavori va effettuato tenendo conto anche delle pertinenze. Secondo la circolare 22 dicembre 2020, n. 30/E, però, queste non devono essere «collocate in un edificio diverso da quello oggetto degli interventi». Le pertinenze rilevano indipendentemente se servite o meno dall'impianto termico. L'Agenzia ha chiarito che debbano essere considerate anche le unità immobiliari di categoria A/1 presenti nell'edificio e se gli interventi sono realizzati su condomini con superficie residenziale superiore al 50%, anche le unità immobiliari non residenziali (per esempio strumentali o merce)

Condominio, cessione del credito 110 con accollo spese solo ai favorevoli

LEGGE DI BILANCIO

In questo modo si supera l'impatto di chi vuole la detrazione

Nella formulazione vigente è molto facile impugnare e mandare a monte il bonus

Saverio Fossati

Si sbloccano la cessione del credito e lo sconto in fattura deciso con delibera condominiale: con un meccanismo apparentemente un po' machiavellico, i condòmini dissenzienti, che vorrebbero detrarre la loro quota al 110% (guadagnando quindi l'1% all'anno sulla somma investita e pagata direttamente al condominio) potrebbero invece essere estromessi dall'operazio-

ne. L'importante novità è contenuta negli emendamenti votati domenica dalla commissione Bilancio della Camera e che, con ogni probabilità, entreranno a far parte del testo della legge di Bilancio 2021.

La norma vigente

La possibilità che una delibera condominiale (con maggioranza dei presenti all'assemblea che rappresentino almeno un terzo dei millesimi) decida la cessione di tutto il credito d'imposta del 110% (o il corrispondente sconto in fattura) è attualmente prevista dal Dl 104/2020. La formulazione, però, ha subito creato un vespaio nel mondo condominiale perché sembra privare del loro diritto i condòmini che vogliono invece operare individualmente la detrazione quinquennale della loro quota di spesa. Per banche e imprese, però, concordare il finanziamento e l'acquisto del credito solo in parte è svantaggioso, ol-

tre che complesso da gestire, ed ecco il perché di quella norma del Dl 104.

Risultato: impasse totale perché gli amministratori temono l'impugnazione delle delibere da parte di chi invoca il diritto assoluto di disporre dei propri crediti fiscali che, ricordiamolo, sono comunque individuali e mai condominiali. Con il risultato di mandare a monte tutta l'operazione del 110 per cento.

Le modifiche

L'intervento della commissione Bilancio, che ha considerato il problema, posto anche dal Sole 24 Ore, ha creato un nuovo meccanismo: con

le stesse maggioranze della delibera che approva i lavori e dispone la cessione del credito o lo sconto in fattura, è anche possibile accollare tutte le spese a uno o ad alcuni condòmini, purché questi ultimi esprimano «parere favorevole».

Quindi, se un'assemblea decide di accollare le spese ai soli condò-

mini che vogliono cedere il credito d'imposta (o ad alcuni di essi), gli altri verranno provati della base sui cui pretendere la detrazione, perché, non avendo spese da pagare, non hanno nulla da detrarre.

Certo, i condòmini che si accollano tutta la spesa si assumono anche la responsabilità che tutto fili liscio, perché le contestazioni delle Entrate farebbero comunque capo a loro. Tuttavia, risolverebbero così l'eventuale impasse con banche e imprese e, soprattutto, eviterebbero il contenzioso con i condòmini contrari alla cessione del credito.

Resta da capire un aspetto importante, e cioè (come ha subito detto il presidente dell'Anaci Francesco Burrelli) se questa norma, che da una parte risolve i principali problemi civilistici, non apra un fronte di illegittimità costituzionale per quello che di fatto è uno "scippo" del credito fiscale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Dalla Rete delle professioni tecniche le linee guida per i compensi dei consulenti

Studi di prefattibilità sul 110%

Lo scopo è evitare un onere eccessivo al contribuente

DI GIOVANNI GALLI

Compensi ai professionisti per il 110% con ampio spazio alla prefattibilità allo scopo di non determinare un eccessivo onere al contribuente. Ai fini della determinazione del corrispettivo per l'attività prestata in relazione al Superbonus, il professionista non dovrà procedere ad una pedissequa applicazione degli esempi di calcolo, ma dovrà valutare di volta in volta quali sono «la progettazione e le altre spese professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori». Il limite massimo di spesa ammissibile per le prestazioni professionali connesse al superbonus non costituisce una tariffa e tantomeno un minimo inderogabile. E nella determinazione del corrispettivo i professionisti dovranno «rapportare il quadro prestazionale, previsto nella determinazione del limite massimo, alla specificità della prestazione professionale svolta e al suo grado di esecutività». Lo si legge nelle Linee guida per la determinazione dei corri-

spettivi messe a punto dalla Rete professioni tecniche e diffuse ieri. In una nota di accompagnamento si ricorda che il decreto del ministero dello sviluppo economico del 6 agosto 2020,

previsto dalla legge 17 luglio 2020 n. 77, nel definire il limite massimo delle agevolazioni previste fa esplicito riferimento, per quanto attiene alle spese tecniche, ai valori massimi di cui al dm 17 giugno 2016. Il riferimento è agli oneri per le prestazioni professionali connesse alla realizzazione degli interventi, per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (Ape) e per l'asseverazione. Le Linee guida intervengono a fornire indicazioni operative sulla quantificazione del corrispettivo affrontando nella prima parte la determinazione per le attività legate al superbonus. Quindi analizzando in dettaglio come si determina il corrispettivo per ecobonus (Ape convenzionale iniziale; progettazione e direzione dei lavori; Ape convenzionale finale; asseverazione) e sismabonus (certificazione di vulnerabilità sismica; progettazione e direzione dei lavori; collaudo

statico; asseverazione). Infine, spiegando come si determina il corrispettivo per lo studio di prefattibilità per ecobonus e sismabonus. Il documento, che contiene anche una serie di esempi di calcolo e schemi di preventivo e contratto tipo, pone particolare attenzione alla fase iniziale, definita di prefattibilità, in cui il contribuente ha la necessità di conoscere se vi siano i requisiti previsti dalla legge per poter usufruire del credito d'imposta. Per dare risposta «al legittimo e necessario quesito deve essere svolta un'attività professionale che nel caso in cui accertasse la mancanza dei requisiti, comporterebbe l'impossibilità di utilizzare il beneficio della detrazione fiscale, con conseguente onere della prestazione professionale a carico del committente. Pertanto, al fine di non determinare un eccessivo onere economico al contribuente», si legge nelle Linee guida, «vi sono due capitoli dedicati alla prefattibilità, sia per l'eco e sia per il sismabonus. Le attività minime professionali previste nella prefattibilità, anticipate rispetto al progetto che si dovesse redigere nel caso di accesso alla

detrazione fiscale, consentono al professionista incaricato di dare una risposta quanto più attendibile possibile all'esistenza dei requisiti». Nel caso in cui l'attività professionale in sede di prefattibilità dia esito positivo e sia quindi possibile usufruire delle detrazioni e il committente decida di procedere a conferire l'incarico al medesimo professionista, i corrispettivi concordati faranno parte della detrazione fiscale e saranno corrisposti una sola volta.

Per le asseverazioni il documento distingue tra una asseverazione svolta dallo stesso direttore dei la-

vori in continuità con l'incarico in corso e l'asseverazione effettuata da persona terza ed estranea all'esecuzione dei lavori, individuando nel primo caso si è utilizzato l'aliquota del certificato di regolare esecuzione e nel secondo caso quella del collaudo tecnico amministrativo.

© Riproduzione riservata

IO ONLINE
Le linee guida sul sito www.italiaoggi.it/documenti-italiaoggi

Bisognerà rapportare la determinazione del limite massimo alla specificità della prestazione svolta e al suo grado di esecutività

Il documento della Rete professioni tecniche contiene una serie di esempi di calcolo e schemi di preventivi e di contratti tipo



IL MIO 110% QUOTIDIANO

Il condomino moroso perde il diritto a beneficiare del superbonus

Poggiani a pag. 31

Circolare dell'Agenzia delle entrate con le risposte ai quesiti sulla detrazione maggiorata

Condòmini morosi senza 110% Per i bonus diversi sconto in fattura niente visto doc

DI FABRIZIO G. POGGIANI

Il condomino moroso non ha diritto al Superbonus e l'amministratore non deve comunicargli alcun dato in merito ai lavori nelle parti comuni. Non è necessario produrre l'asseverazione ai fini della cessione o sconto in fattura, rispetto a quelle richieste dalla specifica disciplina, per i bonus diversi dal 110%. Gli impianti come le fognature e i sistemi di depurazione non rilevano ai fini della verifica dell'autonomia funzionale dell'unità abitativa.

Congruità anche per le parcelle dei professionisti tecnici che devono rispettare sia il limite indicato per ogni intervento ammesso in detrazione, sia quello specifico per i compensi relativi alle progettazioni. Le parcelle dei professionisti devono rispettare un doppio limite, quello previsto dal decreto interministeriale per ogni intervento e quello indicato nel decreto del ministro della giustizia 17/06/2016.

Queste alcune delle preci-

sazioni fornite, con la circolare 30/E di ieri, dall'Agenzia delle entrate sul tema della detrazione maggiorata del 110%, di cui all'art. 119 del dl 34/2020, utilizzando i quesiti posti nel corso degli incontri con la stampa specializzata, le associazioni di categoria e gli ordini professionali.

La circolare, innanzitutto, fa il punto sulle novità (modifiche) introdotte al citato art. 119 del dl 34/2020, convertito con modifiche dalla legge 77/2020, con le disposizioni di cui al dl 104/2020 (decreto Agosto) evidenziando, tra le altre, la diversa e più ampia definizione di accesso autonomo, da intendersi ora come l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva.

Beneficiari

Riguardo ai beneficiari viene precisato che per gli enti non profit, indicati dall'art. 119 dl 34/2020, non opera la limitazione in ordine agli interventi su edifici residenziali e sul numero di due unità immobiliari, poi-

ché tale ultima limitazione vale soltanto per le persone fisiche non titolari di impresa e/o lavoro autonomo.

Possono fruire del 110% anche i titolari dell'impresa agricola e/o soci, amministratori di società semplici agricole o affittuari, conduttori (e coadiuvanti), nonché i dipendenti delle aziende del primario a condizione che gli interventi siano eseguiti su fabbricati rurali ad uso abitativo, dovendo fare riferimento al comma 3, dell'art. 9 del dl 557/1993.

L'Agenzia conferma l'esclusione, per gli interventi eseguiti da persone fisiche sugli immobili non residenziali anche se posseduti da soggetti non esercenti attività d'impresa e/o di lavoro autonomo.

Tipologia

Con riferimento agli interventi realizzati su un edificio bifamiliare con accesso indipendente, l'agenzia precisa che gli impianti non indicati nel decreto 6/08/2020 (lettera i, comma 3, art. 1) come, ad esempio le fognature e i

sistemi di depurazione, non devono essere considerati ai fini della verifica dell'autonomia funzionale delle unità immobiliari, alla stessa stregua di un allaccio alla rete di teleriscaldamento per una unità immobiliare.

Confermata la possibilità di fruire del 110% anche per gli interventi eseguiti su edifici collabenti (F/2) e limite di spesa fissato a 96.000 per unità immobiliare per gli interventi finalizzati al consolidamento statico e di riduzione di rischio sismico ma, in tale ultimo caso, se realizzati sulle parti comuni degli edifici, la soglia indicata è moltiplicata per il numero delle unità collocate nell'edificio.

Interventi

Non possono essere qualificati come interventi trainati gli interventi di riqualificazione globale degli edifici, di cui al comma 344, dell'art. 1 della legge 296/2006.

L'installazione degli impianti fotovoltaici, nei limiti previsti, può essere agevolata se eseguita sulle parti comuni, sulle singole unità

immobiliari del condominio, su edifici unifamiliari e su unità indipendenti e autonome.

Nel caso in cui sull'edificio vengano eseguiti più interventi agevolabili, il limite

massimo di spesa ammesso alla detrazione è costituito dalla somma degli importi previsti per ogni intervento (ris. 60/E/2020) ed è possibile fruire della detrazione in presenza di distinta conta-

bilizzazione.

Nel caso di interventi su impianti termici centralizzati concorrono alla determinazione della spesa massima anche le pertinenze e, nel caso di sostituzione della

chiusura oscurante con i serramenti nel rispetto dei valori di trasmittanza, i detti interventi si devono ritenere trainati e, quindi, beneficiario del 110% solo se eseguiti contestualmente a quelli trainanti.

—@Riproduzione riservata—

I chiarimenti del fisco

<p>Onlus, Odv, Aps</p>	<p>Le Onlus, le Organizzazioni di volontariato e le Associazioni di promozione sociale possono fruire del superbonus senza alcuna limitazione relativamente alla tipologia di immobili oggetto di intervento. Il Superbonus spetta per tutti gli interventi trainati e trainanti, indipendentemente dalla categoria catastale e dalla destinazione dell'immobile. Per tali soggetti non opera neanche la limitazione delle due unità immobiliari.</p>	<p>Gli interventi trainanti</p>	<p>Gli interventi trainanti possono essere eseguiti anche su una pertinenza e beneficiare del superbonus indipendentemente dalla circostanza che l'intervento interessi anche il relativo edificio residenziale principale purché questo intervento sia effettuato nel rispetto di tutti i requisiti stabiliti dall'articolo 119 del decreto Rilancio.</p>
<p>Isolamento termico</p>	<p>Un'ulteriore circostanza affrontata nel documento delle Entrate è quella degli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio. In questo caso le relative spese rientrano nel superbonus anche se l'intervento è realizzato su uno solo degli edifici che compongono il condominio, a condizione che per l'edificio oggetto di intervento siano rispettati i requisiti dell'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda e del miglioramento di due classi energetiche.</p>	<p>Impianti fotovoltaici</p>	<p>L'installazione di impianti fotovoltaici, che rientra tra gli interventi trainati a condizione che si esegua un intervento trainante di efficienza energetica di cui al comma 1 dell'articolo 119 del decreto Rilancio o che si esegua un intervento antisismico ai sensi del comma 4 dello stesso articolo, è ammessa al superbonus l anche se effettuata sulle pertinenze degli edifici o delle unità immobiliari.</p>
		<p>L'accesso autonomo</p>	<p>Si può ritenere che una unità immobiliare abbia "accesso autonomo dall'esterno" qualora, ad esempio: all'immobile si accede direttamente da una strada, pubblica, privata o in multiproprietà o da un passaggio (cortile, giardino, scala esterna) comune ad altri immobili che affaccia su strada oppure da terreno di utilizzo non esclusivo (ad esempio i pascoli)</p>

