

NEWSLETTER N° 3/21

Milano, 11 marzo 2021

Oggetto: Superbonus 110%. Aggiornamento alla legge finanziaria 2021.

Gentili Clienti,

La Legge 30 dicembre 2020, n. 178, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale il 30 dicembre 2020 e in vigore dal 1° gennaio 2021¹ (“**Legge di Bilancio 2021**”), ha apportato diverse modifiche alla disciplina del Superbonus 110%², che provvediamo ad illustrare brevemente in questo numero.

**SOMMARIO**

1. Proroga e modifiche della rateizzazione della Detrazione	2
2. Delibere condominiali	2
3. Ampliamento degli interventi agevolabili	3
4. Tipologia immobili, assicurazione e cartello di cantiere	4
5. Sconto in fattura/ Cessione del credito	5
6. Efficacia delle proroghe	5

¹ <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2020/12/30/20G00202/sg>

²L'articolo 119 del Decreto Rilancio, rubricato “*Incentivi per efficientamento energetico, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici*”, ha introdotto una detrazione pari al 110% (centodieci per cento) (“**Detrazione**”) delle spese sostenute a fronte di specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi di riduzione del rischio sismico, di installazione di impianti fotovoltaici, nonché delle infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici negli edifici (“**Superbonus 110%**”).

1. Proroga e modifiche della rateizzazione della Detrazione

È estesa la detrazione delle spese sostenute per gli interventi *ex art. 119 Decreto Rilancio*³ **fino al 30 giugno 2022 con detrazione da ripartire in 4 quote annuali per la parte di spesa sostenuta nel 2022**. Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera a) dell'art. 119 Decreto Rilancio, i.e. dai condomini e dalle 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 i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, la Detrazione spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022**.

Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera c) dell'art. 119 del Decreto Rilancio, i.e. dagli **Istituti autonomi case popolari (IACP)** comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di «*in house providing*» per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, **la Detrazione è applicabile alle spese sostenute fino al 31 dicembre 2022. Per le spese sostenute dal 1° luglio 2022 la detrazione spettante va ripartita in 4 quote annuali**. Per tali soggetti, nel caso in cui **alla data del 31 dicembre 2022 i lavori siano stati effettuati per almeno il 60% dell'intervento complessivo, la detrazione del 110% spetta per le spese sostenute entro il 30 giugno 2023**.

2. Delibere condominiali

La Legge di Bilancio 2021 ha integrato il comma 9-bis dell'art. 119 del Decreto Rilancio⁴ consentendo che **le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato, siano valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio purché i condomini, ai quali sono imputate le spese, esprimano parere favorevole**.

³ In data 19 maggio 2020, il Governo italiano ha emanato il Decreto Legge 19 maggio 2020, n. 34, recante "*Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali, connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19*", così come convertito con modificazioni dalla Legge 17 luglio 2020, n. 77 e successive modifiche ("**Decreto Rilancio**").

⁴ Il comma 9-bis dell'art. 119 del DL 34/2020 prevede che le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio.

3. Ampliamento degli interventi agevolabili

È stata ampliata la portata degli interventi agevolabili con la possibilità di poter usufruire della **Detrazione anche per:**

1. **gli interventi effettuati dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa/lavoro autonomo, con riferimento agli interventi su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà.** Anche in tal caso la Detrazione è fruibile con riferimento agli interventi realizzati al massimo su 2 unità immobiliari;
2. **la coibentazione del tetto**, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente;
3. gli interventi di cui all'art. 16-bis, comma 1, lett. e), TUIR finalizzati **all'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi**, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, ai sensi dell'art. 3, comma 3, Legge n. 104/92, anche se effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni;
4. **P'installazione di impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici** con suddivisione di 4 quote annuali per la parte di spesa sostenuta nel 2022;
5. **edifici privi di attestato di prestazione energetica** purché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, a condizione che al termine degli interventi, che devono comprendere anche quelli di isolamento termico delle superfici opache di cui alla citata lett. a), **anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente, si consegua una classe energetica in fascia A;**
6. **P'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici per le spese sostenute fino al 30 giugno 2022 in 4 quote annuali per la parte di spesa sostenuta nel 2022.** La Detrazione è riconosciuta ad una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare, nel rispetto dei seguenti limiti di spesa, fatti salvi gli interventi in corso di esecuzione:
 - i. Euro 2.000 per edifici unifamiliari/unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
 - ii. Euro 1.500 per edifici plurifamiliari/condomini che installino un numero massimo di 8 colonnine;

- iii. Euro 1.200 per edifici plurifamiliari/condomini che installino un numero superiore a 8 colonnine; considerando che l'agevolazione si intende riferita;
7. gli **interventi di ricostruzione dei fabbricati danneggiati dal sisma nei Comuni** di cui agli elenchi allegati al D.L. n. 189/2016 e di cui al D.L. n. 39/2009, per i quali il comma 4-ter dell'art. 119 in esame prevede l'aumento del 50% dei limiti di spesa agevolabile, è ora disposto che: - il **termine di sostenimento delle spese per le quali è possibile fruire di tale maggiorazione è prorogato al 30 giugno 2022**; - l'ambito di applicazione è ampliato ai **“comuni interessati da tutti gli eventi sismici verificatisi dopo l'anno 2008 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza”**.

4. Tipologia immobili, assicurazione e cartello di cantiere

Con riferimento agli immobili che possono essere oggetto degli interventi per i quali è possibile fruire della Detrazione è stato chiarito che per “accesso autonomo dall'esterno” si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva.

Inoltre, un'unità immobiliare può ritenersi “funzionalmente indipendente” qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale.

L'obbligo di sottoscrizione della polizza si considera rispettato qualora i soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni abbiano già sottoscritto una polizza assicurativa per danni derivanti da attività professionale ai sensi dell'articolo 5 del regolamento di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 7 agosto 2012, n. 137, purché questa:

1. non preveda esclusioni relative ad attività di asseverazione;
2. preveda un massimale non inferiore a Euro 500.000, specifico per il rischio di asseverazione, da integrare a cura del professionista ove si renda necessario;
3. garantisca, se in operatività di claims made, un'ultrattività pari ad almeno 5 anni in caso di cessazione dell'attività e una retroattività pari anch'essa ad almeno 5 anni a garanzia delle asseverazioni effettuate negli anni precedenti.

In alternativa il professionista può optare per una polizza assicurativa dedicata alle attestazioni/asseverazioni in esame con un massimale adeguato al relativo numero e agli importi degli interventi oggetto di attestazione/asseverazione e, comunque, non inferiore a Euro 500.000, senza interferenze con la polizza della responsabilità civile.

Il comma 14-bis dell'art. 119 del Decreto Rilancio introdotto dalla Legge di Bilancio 2021 ha disposto che nel cartello esposto presso il cantiere, in un luogo ben visibile e accessibile, deve essere indicata anche 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".

5. Sconto in fattura/ Cessione del credito

Il nuovo comma 7-bis dell'art. 121 del Decreto Rilancio introdotto dalla Legge di Bilancio 2021 dispone che **l'opzione per lo sconto in fattura/cessione del credito** in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante in dichiarazione dei redditi, **è esercitabile anche con riferimento alla detrazione spettante per le spese sostenute nel 2022** per gli interventi di cui all'art. 119 del Decreto Rilancio.

6. Efficacia delle proroghe

Il comma 74 della Legge di Bilancio 2021 dispone che **l'efficacia delle proroghe** previste dai commi 66 a 72, ricomprendendo quindi anche i commi 66 e 67 relativi alle detrazioni del 110% e opzione per sconto in fattura/cessione del credito e il comma 68 relativo alle misure antisismiche, **resta subordinata alla definitiva approvazione da parte del Consiglio dell'Unione Europea.**

..*.*.*.*

Per specifiche richieste e chiarimenti, scrivete a: milano@eptalex.com.

(Eptalex – Garzia Gasperi & Partner)