

NEWSLETTER N° 9/21

Milano, 23 giugno 2021

Oggetto: SUPERBONUS 110%, PNRR e Decreto Semplificazioni

Gentili Clienti,

Recentemente sono entrati in vigore due atti normativi d'urgenza, che hanno apportato modifiche alla disciplina del Superbonus 110%. Nello specifico, si fa riferimento a:

7° Decreto Legge n. 59/2021, relativo alle *“Misure urgenti relative al Fondo complementare*

al Piano nazionale di ripresa e resilienza e altre misure urgenti per gli investimenti” pubblicato in Gazzetta Ufficiale serie generale n.108 del 07-05-2021, contenenti le misure relative al fondo complementare al **Piano nazionale di ripresa e resilienza (“PNRR”)**; e

7° Decreto-legge n. 77/2021, relativo alla *“Governance del Piano Nazionale di Rilancio e Resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure”*, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale serie generale n.129 del 31.5.2021, (**“Decreto Semplificazioni”**).

Si riporta di seguito una breve disamina delle novità introdotte.

**SOMMARIO**

Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza.....	2
Proroga e modifiche della rateizzazione della Detrazione	2
Decreto Semplificazioni	3
1. Titoli abilitativi e CILA	3
2. Estensione del beneficio per l'eliminazione di barriere architettoniche.....	4
3. Limiti di spesa agevolabili.....	5

PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA

Proroga e modifiche della rateizzazione della Detrazione

È così estesa la detrazione delle spese sostenute per gli interventi *ex art.* 119 Decreto Rilancio¹

- 7** per gli interventi effettuati dai condomini di cui al comma 9, lettera a), la detrazione del 110 per cento spetta **anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022;**
- 7** per gli interventi effettuati dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera a) (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 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022;
- 7** proroga al 30 giugno 2023 del termine per i lavori negli 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.

¹ 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"). L'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%").

DECRETO SEMPLIFICAZIONI

1. Titoli abilitativi e CILA

Il comma 13 ter dell'art. 119 del Decreto Rilancio è stato completamente sostituito dal Decreto Semplificazioni:

Vecchia formulazione

Al fine di semplificare la presentazione dei titoli abilitativi relativi agli interventi sulle parti comuni che beneficiano degli incentivi disciplinati dal presente articolo, le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari, di cui all'articolo 9-bis del testo unico di cui al DPR n. 380/2001, e i relativi accertamenti dello sportello unico per l'edilizia sono riferite esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi.

Nuova formulazione

“Gli interventi di cui al presente articolo, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA). Nella CILA sono attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967. La presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Per gli interventi di cui al presente comma, la decadenza del beneficio fiscale previsto dall'articolo 49 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 opera esclusivamente nei seguenti casi: a) mancata presentazione della CILA; b) interventi realizzati in difformità dalla CILA; c) assenza dell'attestazione dei dati di cui al secondo periodo; d) non corrispondenza al vero delle attestazioni ai sensi del comma 14. Resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento.”

Il nuovo comma 13 ter prevede che non sia più necessaria l'attestazione di stato legittimo dell'immobile di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis, DPR n. 380/2001 ma è sufficiente la sola presentazione della comunicazione di inizio lavori asseverata dal tecnico (CILA).

Nella CILA vanno riportati gli estremi del titolo abilitativo della costruzione dell'immobile oggetto dell'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione, ovvero va attestato che la costruzione dell'immobile è terminata prima del 1967.

Si deve tenere ben in considerazione, inoltre, gli specifici casi al ricorrere dei quali si verifica la decadenza della detrazione del 110% in esame i.e.:

- 7° mancata presentazione della CILA;**
- 7° interventi difformi rispetto alla CILA;**
- 7° mancanza dei dati richiesti nella CILA di cui al punto precedente;**
- 7° rilascio di attestazioni e asseverazioni infedeli.**

Tuttavia, l'ultima frase dell'art 13 ter sembrerebbe lasciare margini per eventuali conseguenze in caso di verifiche successive di eventuali abusi edilizi sull'immobile oggetto degli interventi Superbonus 110%.

2. Estensione del beneficio per l'eliminazione di barriere architettoniche

Premesso che con l'art. 1, comma 66, lett. d), Legge n. 178/2020 (Finanziaria 2021) è stato integrato il comma 2 dell'art. 119, D.L. n. 34/2020, prevedendo che la detrazione del 110% è applicabile anche agli interventi previsti dall'art. 16-bis, comma 1, lett. e), TUIR finalizzati ("Interventi"):

- 7° all'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi;**
- 7° 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 ove effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni, a condizione che siano effettuati congiuntamente ad almeno uno degli interventi "trainanti" di riqualificazione energetica.**

Stante la premessa, l'art. 33 del Decreto Semplificazione ha integrato il comma 4² dell'art. 119 del Decreto Rilancio prevedendo che:

² "Per gli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, l'aliquota delle detrazioni spettanti è elevata al 110 per cento per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022. Per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo. Per gli interventi di cui al primo periodo, in caso di cessione del corrispondente credito ad un'impresa di assicurazione e di contestuale stipulazione di una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, la detrazione prevista nell'articolo 15, comma 1, lettera f-bis), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, spetta nella

“Tale aliquota si applica anche agli interventi previsti dall’articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni ed a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi indicati nel primo periodo e che non siano già richiesti ai sensi del comma 2 della presente disposizione.”

Da ciò deriva che **la detrazione del Superbonus 110% ad oggi è fruibile anche per gli Interventi anche se effettuati a favore di persone di età superiore a 65 anni, a condizione che siano effettuati congiuntamente ad almeno uno degli interventi "trainanti" di riduzione del rischio sismico di cui all'art. 16, commi da 1-bis a 1-septies, DL n. 63/2013, compreso quindi l'acquisto delle c.d. "case antisismiche".**

3. Limiti di spesa agevolabili

Il Decreto Semplificazioni ha introdotto il seguente comma 10 bis all’art. 119 del Decreto Rilancio:

“Il limite di spesa ammesso alle detrazioni di cui al presente articolo, previsto per le singole unità immobiliari, è moltiplicato per il rapporto tra la superficie complessiva dell’immobile oggetto degli interventi di efficientamento energetico, di miglioramento o di adeguamento antisismico previsti ai commi 1, 2, 3, 3-bis, 4, 4-bis, 5, 6, 7 e 8, e la superficie media di una unità abitativa immobiliare, come ricavabile dal Rapporto Immobiliare pubblicato dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate ai sensi dell’articolo 120-sexiesdecies del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, per i soggetti di cui al comma 9, lettera d-bis), che siano in possesso dei seguenti requisiti:

- a) svolgano attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali, e i cui membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica;*
- b) siano in possesso di immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4, a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d’uso gratuito. Il titolo di comodato d’uso gratuito è idoneo all’accesso alle detrazioni di cui al presente articolo, a condizione che il contratto sia regolarmente registrato in data certa anteriore alla data di entrata in vigore della presente disposizione.”*

Il suddetto nuovo comma 10-bis, impone dei limiti di spesa nel calcolo dei massimali agevolabili per i soggetti di cui al comma 9 lettera d-bis (i.e. **dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale** di cui all’articolo 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460, **dalle organizzazioni di volontariato** iscritte nei registri di cui all’articolo 6 della legge 11 agosto 1991, n. 266, e **dalle associazioni di promozione sociale** iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano previsti dall’articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 383) che svolgano attività di prestazione di servizi

misura del 90 per cento. Le disposizioni del primo e del secondo periodo non si applicano agli edifici ubicati nella zona sismica 4 di cui all’ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell’8 maggio 2003.”

socio-sanitari e assistenziali in immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4 a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito, in cui i consiglieri di amministrazione non percepiscono compenso o indennità. **Nello specifico, per i suddetti soggetti è stato introdotto un sistema di calcolo del limite di spesa che si basa sul limite di spesa previsto per ogni singola unità immobiliare moltiplicato per il valore risultante dal rapporto tra i seguenti fattori:**

- i. **superficie complessiva dell'immobile oggetto degli interventi di efficienza energetica / miglioramento del rischio sismico (sia "trainanti" che "trainati"); e**
- ii. **superficie media di un'unità abitativa immobiliare ricavabile dal Rapporto Immobiliare pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ai sensi dell'articolo 120-sexiesdecies del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385.**

Si ricorda che la Newsletter 3/21 dell'11 marzo u.s. contiene un ulteriore approfondimento sull'agevolazione del Superbonus 110%; è possibile reperire il numero in questione [a questo link](#).

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

(Eptalex – Garzia Gasperi & Partners)