

Como, 13.9.2021

INFORMATIVA N. 33/2021

Superbonus del 110%
Novità del DL 31.5.2021 n. 77 (c.d. “Semplificazioni”)
conv. L. 29.7.2021 n. 108

INDICE

1. Premessa.....	pag. 2
2. Interventi “trainati” di eliminazione delle barriere architettoniche.....	pag. 2
3. Interventi effettuati da ONLUS, ODV o APS.....	pag. 2
4. Titolo abilitativo per gli interventi superbonus 110%.....	pag. 3
5. Violazioni formali e decadenza dell’agevolazione.....	pag. 3
6. Agevolazione “prima casa” – Termine entro cui stabilire la residenza.....	pag. 3
7. Acquisto di unità in edifici interamente ricostruiti (“c.d. “sismabonus acquisti”).....	pag. 4
7.1 Misura della detrazione.....	pag. 4
7.2 Termine entro cui le unità immobiliari devono essere cedute.....	pag. 4

1 PREMESSA

Con il c.d. DL “Semplificazioni”, conv. L. 29.7.2021 n. 108, modificando l’art. 119 del DL 34/2020, sono state previste alcune novità che impattano sul “superbonus del 110%”.

Le suddette disposizioni stabiliscono sostanzialmente:

- che gli interventi volti all’eliminazione delle barriere architettoniche possono essere “trainati” nel superbonus anche se effettuati congiuntamente agli interventi “trainanti” di miglioramento sismico e non solo se effettuati congiuntamente agli interventi “trainanti” di efficienza energetica;
- che per gli immobili delle ONLUS, ODV e APS, il tetto massimo di spesa su cui calcolare la detrazione potrebbe aumentare;
- che per gli interventi da realizzare, salvo soltanto quelli di demolizione e ricostruzione, è sufficiente la CILA, senza che sia necessaria quindi l’attestazione della regolarità dell’immobile;
- l’allungamento del termine entro cui deve essere spostata la residenza in un immobile oggetto di interventi agevolati con il superbonus, per poter beneficiare dell’agevolazione prima casa;
- l’allungamento del termine entro cui le imprese devono cedere le unità immobiliari affinché gli acquirenti possano fruire del c.d. “sismabonus acquisti”.

2 INTERVENTI “TRAINATI” DI ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

La prima novità riguarda gli interventi finalizzati all’eliminazione delle barriere architettoniche che possono beneficiare del superbonus al 110%.

A seguito delle modifiche gli interventi in questione, per poter essere agevolati con il superbonus al 110%, possono essere eseguiti congiuntamente, oltre che ad uno degli interventi “trainanti” di efficienza energetica anche agli interventi “trainanti” di miglioramento sismico (c.d. “sismabonus”).

In entrambi i casi, ai fini del superbonus al 110%, questi interventi sono agevolati “*anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni*”.

Tuttavia, nel caso in cui gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche siano “trainati”:

- da quelli di riqualificazione energetica, è necessario ottenere il miglioramento di almeno due classi energetiche dell’edificio;
- da quelli antisismici, non è necessaria la riduzione della classe di rischio sismico dell’edificio, oltre che ovviamente nemmeno il miglioramento di classe energetica.

3 INTERVENTI EFFETTUATI DA ONLUS, ODV O APS

Un’altra novità riguarda le ONLUS, le organizzazioni di volontariato (ODV) iscritte nei registri e le associazioni di promozione sociale (APS) iscritte nei registri:

- che svolgono attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali;
- i cui membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscono alcun compenso o indennità di carica;
- che sono in possesso di immobili nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4, a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d’uso gratuito (per beneficiare del superbonus 110% il contratto di comodato deve essere regolarmente registrato, in data certa anteriore all’1.6.2021).

Per i suddetti soggetti del Terzo settore con le sopraelencate caratteristiche, viene ora stabilito che 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 e la superficie media di una unità abitativa immobiliare, come ricavabile dal Rapporto Immobiliare pubblicato dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate.*

Nel caso in cui la superficie dell’immobile sul quale sono eseguiti gli interventi sia superiore alla media OMI, quindi, parrebbe che il limite massimo di spesa ammesso in detrazione venga proporzionalmente elevato.

4 TITOLO ABILITATIVO PER GLI INTERVENTI SUPERBONUS 110%

Un’altra novità riguarda il titolo abilitativo che consente la realizzazione degli interventi con agevolazione del 110%.

Per effetto delle modifiche, gli interventi relativi al 110%, con la sola eccezione di quelli effettuati in un contesto di demolizione e ricostruzione dell’edificio, vengono considerati alla stregua di interventi di manutenzione straordinaria, per la cui autorizzazione è sufficiente la CILA (comunicazione di inizio lavori asseverata).

La nuova disposizione ha come obiettivo dichiarato il superamento dell’attestazione dello stato legittimo degli immobili, posto che va ad esplicitare che *“la presentazione della CILA non richiede l’attestazione di stato legittimo”*.

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 all’1.9.67.

5 VIOLAZIONI FORMALI E DECADENZA DALL’AGEVOLAZIONE

Viene inoltre stabilito:

- da un lato, che le violazioni meramente formali che non arrecano pregiudizio all’esercizio delle azioni di controllo non comportano la decadenza delle agevolazioni fiscali limitatamente alla irregolarità od omissione riscontrata;
- dall’altro lato, che nel caso in cui le violazioni riscontrate nell’ambito dei controlli da parte delle autorità competenti siano rilevanti ai fini dell’erogazione degli incentivi, la decadenza dal beneficio si applica limitatamente al singolo intervento oggetto di irregolarità od omissione.

Dette disposizioni sembrerebbero riguardare soltanto la detrazione del 110% in quanto previste unicamente nella disciplina del superbonus. Sul punto, tuttavia, si attendono conferme ufficiali.

6 AGEVOLAZIONE “PRIMA CASA” - TERMINE ENTRO CUI STABILIRE LA RESIDENZA

E’ inoltre previsto l’allungamento a 30 mesi (anziché 18 mesi) del termine per trasferire la residenza al fine di beneficiare dell’agevolazione “prima casa” nel caso in cui nell’immobile acquistato siano stati eseguiti uno o più interventi “trainanti” di qualificazione energetica ai fini del superbonus 110%.

7 ACQUISTO DI UNITÀ IN EDIFICI INTERAMENTE RICOSTRUITI (C.D. "SISMABONUS ACQUISTI")

Infine, il termine di 18 mesi entro cui le imprese devono vendere le unità immobiliari affinché l'acquirente possa beneficiare del c.d. "sismabonus acquisti" viene esteso a 30 mesi.

L'agevolazione in argomento è quella prevista che prevede una detrazione IRPEF/IRES all'acquirente di singole unità immobiliari site in fabbricati ubicati nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 28.4.2006 n. 3519 che siano stati per intero oggetto di demolizione e ricostruzione, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente (ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento), da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare.

7.1 MISURA DELLA DETRAZIONE

Qualora sussistano i presupposti per beneficiare del c.d. "sismabonus acquisti", all'acquirente delle unità immobiliari spetta la detrazione IRPEF/IRES nella misura del:

- 75%, nel caso in cui, dalla realizzazione degli interventi di demolizione e ricostruzione dell'intero edificio, il rischio sismico dell'immobile si riduca sino a determinare il passaggio ad una classe di rischio inferiore;
- 85%, nel caso in cui, dalla realizzazione degli interventi di demolizione e ricostruzione dell'intero edificio, il rischio sismico dell'immobile si riduca sino a determinare il passaggio a due o più classi di rischio inferiori.

Nel caso in cui vi siano le condizioni soggettive e oggettive richieste dalla normativa di riferimento, tuttavia, la detrazione può competere nella misura del 110% per le spese sostenute dall'1.7.2020 al 30.6.2022.

7.2 TERMINE ENTRO CUI LE UNITÀ IMMOBILIARI DEVONO ESSERE CEDUTE

Al fine di beneficiare del *bonus* fiscale, le imprese devono provvedere all'alienazione dell'unità immobiliare entro 30 mesi dalla data di termine dei lavori (l'estensione da 18 mesi a 30 mesi è in vigore dal 31.7.2021, data di entrata in vigore della L. 108/2021).

Studio Gorini s.r.l.