

SUPER 110%

UNA NUOVA OPPORTUNITÀ PER PROFESSIONISTI E IMPRESE

FAQ

ASPETTI GENERALI

[Aggiornate al 20 novembre 2020]

Vorrei avere conferma della possibilità di applicare, nell'ambito di uno stesso intervento, sia il Superbonus "eco" con i propri massimali (50.000+30.000+etc.), che il Superbonus "sisma" con il massimale di 96.000. Ovviamente applicandoli a spese diverse anche se nell'ambito di un unico intervento. Esempio: demolizione e ricostruzione con conseguente adeguamento sismico e riqualificazione energetica.

Lo stesso intervento non può beneficiare di entrambi i bonus, nel caso in cui i lavori rientrino in entrambe le agevolazioni occorre scegliere di quale agevolazione fruire, scegliendo l'intervento trainante.

Per la cumulabilità dei due benefici cfr la Circ. ag entrate 24/E. Tuttavia, se i costi presi a base per il calcolo delle detrazioni sono diversi, e quindi non si verifica alcuna duplicazione, sarà possibile fruire dei due benefici fiscali. Si osservi come il decreto del Ministero dello Sviluppo economico del 6 agosto non preveda la possibilità di fruire del Superbonus insieme al Sismabonus.

Immobili ad uso abitativo gravemente danneggiati dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012, con scheda Aedes che ne attesta l'INAGIBILITÀ e oggetto di Pratica di Richiesta Contributi, possano accedere a sismabonus 110% ed ecobonus 110% per l'eventuale parte in accolto.

La normativa si limita a prevedere al comma 4 dell'art. 119 della L 77/2020 che per gli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 164 del decreto-legge n. 63 del 2013, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 90 del 2013 l'aliquota delle detrazioni spettanti è elevata al 110 per cento per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021. Occorre verificare se nel caso concreto l'immobile vi rientra. CFR anche interpello 325/2020 Ag Entrate.

Alla luce dell'interpretazione dell'AdE per cui il superbonus per le coibentazioni è ammissibile solo su ambienti riscaldati, non sarebbe il caso di creare un'eccezione a tale norma almeno per i vani scala condominiali?

In assenza di indicazioni normativi, è possibile formulare interpello all'agenzia delle entrate da parte del richiedente.

Richiesta alla agenzia delle entrate ed enea di redigere degli esempi concreti sviluppati nei dettagli per agevolare i professionisti ed aziende e istituti di credito in questo momento di grande incertezza interpretativa; tra i casi pratici sarebbe necessario che venisse affrontato in dettaglio un esempio dall'inizio alla fine di un intervento di miglioramento energetico in un condominio, oppure in una unità immobiliare singola, oppure come gestire una pratica di demolizione e ricostruzione con eco e sisma bonus.

Agenzia entrate ed Enea hanno delle FAQ ed hanno predisposto esempi concreti (Già a partire dai primi di agosto l'Agenzia delle Entrate nella guida al Superbonus sono contenuti dei casi pratici).



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

Quando non è possibile intervenire per coibentare l'ultimo solaio dall'esterno si può intervenire internamente con un cappotto a soffitto?

Bisognerà agire sul solaio piano di sottotetto trattandosi della superficie disperdente. Ciò nel caso in cui il sottotetto, come nel caso in esame, non sia riscaldato.

Il bonus facciate vale anche per il 2021 con detrazioni in 10 anni?

Allo stato si parla di possibile proroga. Per il momento la scadenza resta fissata al 31 dicembre 2020. Il disegno di legge avente ad oggetto la legge di Bilancio 2021 ne prevede la proroga. Per l'ufficialità sarà necessario attendere la fine del mese di dicembre.

In un condominio termoautonomo composto da 10 unità immobiliari, sei di questi sono dotati di impianto di riscaldamento, mentre quattro ne sono sprovvisti. I quattro appartamenti sprovvisti di impianto contribuiscono alla definizione del massimale detraibile per la realizzazione del cappotto termico sulle parti comuni? Ed i rispettivi proprietari possono portare in detrazione le spese sostenute?

I quattro appartamenti sprovvisti di impianto NON contribuiscono alla definizione del massimale detraibile per la realizzazione del cappotto termico sulle parti comuni non essendo verificabile ex ante con APE il salto delle due classi energetiche.

Abitazione con spazio dedicato anche ad attività professionale: ha diritto ad accedere al superbonus 110? se sì, in quale misura? si conteggia tutta la superficie complessiva o deve essere scorporata la quota parte destinata all'attività professionale? come si redige l'ape in questo caso, dal momento che tecnicamente è un'unica unità edilizia residenziale?

L'Agenzia delle entrate ha negato il beneficio del Superbonus per gli immobili strumentali. Ai sensi dell'art. 43 del TUIR se l'immobile è utilizzato promiscuamente non si considera strumentale, quindi è possibile fruire della detrazione conteggiando presumibilmente l'intera superficie. Non è chiaro, è però, se il beneficio spetti per intero o debba essere ridotto del 50% considerato l'uso promiscuo. Il punto dovrà essere chiarito dall'Agenzia delle entrate.

In un condominio di 8 appartamenti, solo 3 voglio realizzare nuovi impianti, per cui calcolando il limite di spesa massima ammissibile devo considerare n. 3 appartamenti x € 20.000,00 o devo conteggiare n. 8 appartamenti x € 20.000,00?

Non è possibile fruire del Superbonus. La decisione se effettuare i lavori condominiali potrà essere assunta con la maggioranza semplificata di cui all'art. 119, comma 9 - bis del D.L. 34/2020. L'assemblea si potrà considerare valudamente costituita con condomini rappresentanti un terzo del valore dell'edificio. La decisione dovrà essere assunta a maggioranza.

I requisiti dell'immobile che danno diritto al Superbonus (esempio: destinazione d'uso abitativa, accessi indipendenti, impianto di riscaldamento funzionante ecc...) devono essere già presenti ad una certa data o possono essere oggetto di una pratica edilizia da eseguire prima della presentazione della pratica relativa al Superbonus?

I requisiti devono esistere prima dell'inizio dei lavori.

Nel caso in cui l'Agenzia delle Entrate, a seguito di controlli successivi alla realizzazione dei lavori ritenesse che una parte degli interventi non può rientrare negli interventi incentivati, per i quali era stata prevista cessione del credito, su chi ricade l'onere della responsabilità di completare i pagamenti all'impresa? Ovvero, il professionista sottoscrivendo i moduli di asseverazione previsti si assume l'intera responsabilità delle successive detrazioni economiche, divenendo di fatto un "consulente fiscale"?

L'obbligo dell'assicurazione viene prevista proprio per ovviare a questi inconvenienti.

Con riferimento alla circolare 24/E dell'8 agosto 2020 si richiede un chiarimento in merito ai requisiti che determinano l'indipendenza funzionale ed accesso autonomo di un'unità immobiliare residenziale autonomamente accatastata all'interno di un edificio plurifamiliare richiesti dalla norma. In particolare, nel caso di una villetta bifamiliare suddivisa orizzontalmente; requisito di accesso autonomo Gli accessi dall'esterno, portone dell'alloggio 1 al piano terra, e portone dell'alloggio 2 al piano primo accessibile scala esterna esclusiva, possono essere raggiungibili tramite cortile comune? Nel caso in cui il cortile debba essere diviso tra i due proprietari è possibile farlo prima dell'inizio dei lavori e poi poter usufruire delle agevolazioni?

La circolare 24/E chiarisce che "l'unità abitativa all'interno di un edificio plurifamiliare dotata di accesso autonomo fruisce del Superbonus autonomamente, indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte di un condominio o disponga di parti comuni con altre unità abitative (ad esempio il tetto)". Il cortile comune è da considerarsi accesso e non va diviso. Tale soluzione è stata confermata dalla risposta all'interrogazione parlamentare n. 5 - 04686. In particolare, è stato precisato che può essere considerato autonomo anche l'accesso indipendente con il transito da aree (qualis trada, cortile o giardino) comuni o condivise con altri edifici unifamiliari, non essendo rilevante che il suddetto accesso avvenga attraverso un'area di proprietà esclusiva del possessore delle unità immobiliari oggetto degli interventi agevolabili.

Requisito d'indipendenza funzionale. Per rispettare il requisito d'indipendenza funzionale delle unità immobiliari è indispensabile che vi siano degli allacci e contratti alle utenze di acqua, luce e gas indipendenti o è sufficiente che gli impianti siano divisi?

La circolare 24/E chiarisce che "Una unità immobiliare può ritenersi «funzionalmente indipendente» qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva".

Come si affronta dal punto di vista procedurale per superbonus una demolizione e ricostruzione di un edificio formato da due unità immobiliari di due persone differenti con accesso e funzionalità autonome? si fanno computi e valutazioni per le singole unità o per l'intero edificio?

Se si tratta due unità funzionalmente indipendenti, la circolare 24/E dell'Agenzia delle Entrate (pag 14-15) chiarisce tali aspetti, vedi precedenti risposte al riguardo. L'Agenzia delle entrate ha chiarito che se i due immobili sono funzionalmente indipendenti devono essere considerati come due immobili unifamiliari.

Si chiede conferma dell'esclusione dal 110% dei fabbricati produttivi, commerciali o direzionali se non inseriti in condominio a prevalenza residenziale.

Sì, vedasi circolare 24/E dell'Agenzia delle Entrate. L'immobile è escluso in quanto è impiegato direttamente nell'esercizio dell'attività di impresa.

Nei massimali di spesa, l'importo dei lavori è comprensivo di iva o l'iva nelle diverse % non è cedibile alle banche?

In base all'allegato A punto 13 e I del Decreto interministeriale del Ministero dello Sviluppo economico (c.d. D.M. Efficienza Energetica) del 6 agosto 2020 e pubblicato sulla GURI n. del 246 del 5.10.2020 gli importi sono al netto di IVA.

In un condominio dove ho, ad esempio un tetto di spesa massimo complessivo per tutti gli appartamenti di € 500.000 tra lavori trainanti e lavori trainati, comprensivo di IVA e Spese tecniche, devo sempre attenermi al limite di spesa di ogni singolo appartamento, oppure per un appartamento posso sfiorare in più e per un altro in meno, sempre rimanendo nel tetto massimo complessivo?

Se è un condominio il tetto di spesa è dell'intero condominio. Vedi DM asseverazioni ed allegati pubblicato sulla GURI n. del 246 del 5.10.2020. Se il lavoro è condominiale la risoluzione 60/E dell'Agenzia delle Entrate ha chiarito gli aspetti dei limiti di spesa nel condominio, specificando le differenze di tetti di spesa per interventi trainanti e trainati. Occorrerà verificare nel caso specifico in base alle lavorazioni da svolgere.

I tetti di spesa del sisma bonus e dell'ecobonus per uno stesso intervento si sommano o l'uno esclude l'altro?

Il tema del cumulo delle agevolazioni è stato affrontato dall'Agenzia delle entrate con la Circolare n. 24/E del 2020. Il principio generale (che si desume dal documento di prassi) è che non è possibile beneficiare di due detrazioni con riferimento allo stesso costo. Sui tetti di spesa cfr la risoluzione 60 E dell'Agenzia delle Entrate.

Tuttavia, se la detrazione del 110% viene applicata per i costi sostenuti riferibili al cappotto termico è possibile applicare su ulteriori spese, finalizzate esclusivamente alla messa in sicurezza dell'immobile avverso il rischio sismico, un'ulteriore detrazione del 110 per cento.

Gli oneri, però, come spiegato dall'Agenzia delle entrate devono essere contabilizzati distintamente. Si tenga però presente che dal decreto del MISE non si desume la possibilità di fruire della detrazione del 110 per cento per gli interventi che sono contestualmente antisismici e finalizzati al risparmio energetico.

Il garage può rientrare nei lavori del superbonus 110% come pertinenza dell'abitazione? E nel caso sia possibile quali lavori sono consentiti?

Sì. I lavori sono condizionati a quanto previsto per l'abitazione. In pratica il vincolo pertinenziale determina che il garage è nella sostanza un'estensione dell'immobile abitativo. I lavori sono i medesimi previsti per gli immobili di tipo abitativo. Tuttavia, se l'immobile fa parte di un condominio non è possibile seguire all'interno delle singole unità immobiliari lavori "trainanti" per accedere al beneficio.

Se un condominio non delibera l'intervento è possibile intervenire sull'interno di una unità immobiliare e detrarre ad es. il cappotto interno o la sostituzione della caldaia autonoma?

Solo se si tratta di unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno. Diversamente non è possibile, come chiarito dall'Agenzia delle entrate con la risposta all'istanza di interpello n. 408/2020, effettuare il cappotto termico interno. In mancanza di un intervento trainante deliberato dal condominio non spetta la detrazione del 110 per cento.

A differenza del bonus facciate valevole solo per il centro urbano (zone A e B) l'intervento pro superbonus può essere effettuato su edifici esistenti in qualsiasi zona del territorio comunale?

Può essere effettuato su edifici esistenti in qualsiasi zona del territorio comunale. Occorrerà verificare se nel centro urbano l'immobile sia o meno soggetto a vincoli e se vi siano prescrizioni della Soprintendenza.

Il bonus facciate sarà prorogato anche al 2021 con detrazioni in 10 anni (vista l'emergenza covid19) o scadrà il 31.12.2020?

Allo stato si parla di possibile proroga.

Che caratteristiche devono avere gli immobili per essere configurati come due unità? Accesso esclusivo dalla strada con separazione del giardino? Oppure possono avere un accesso unico dalla strada con un giardino comune e con accessi all'abitazione separati?

La definizione è "un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare". Deve essere rispettato il requisito della «indipendenza funzionale» e dell'«accesso autonomo dall'esterno», Cfr circolare Ag entrate 24E. La definizione dell'Agenzia delle entrate riprende quella del MISE (decreto del 6 agosto 2020 pubblicato sulla GURI n. del 246 del 5.10.2020 non ancora pubblicato nella GU). In tal caso si fa riferimento anche alla proprietà esclusiva del giardino. Non dovrebbe essere possibile, quindi, avere il giardino in comune. La mancanza di tale condizione determina che le due unità immobiliari non sono funzionalmente autonome.

Quali agevolazione sono previste dal decreto Superbonus 110% nei confronti del terzo settore per unità immobiliari non residenziali?

Le agevolazioni previste per sismabonus ed ecobonus, dal momento in cui il terzo settore viene ricompreso tra i soggetti che ne usufruiscono (art 119 comma 9 lett d bis L 77/2020). In generale la Circ. n. 24/E dell'Agenzia delle entrate (cfr paragrafo 2) ha limitato il beneficio ai soli immobili residenziali. Tuttavia, si ritiene che tale indicazione non vaghi per gli immobili posseduti da soggetti appartenenti al terzo settore. Diversamente l'applicazione della detrazione sarebbe pressoché impossibile.

Il mio studio è all'interno della mia abitazione - seconda casa di proprietà di mia madre – composta da due U.I. indipendenti, ed io sono in comodato d'uso. Posso richiedere il Superbonus per la mia unità?

La risposta è positiva e la soluzione si desume dalla circolare n. 24/E dell'Agenzia delle entrate (paragrafo 1.2).

L'Agenzia delle entrate ha negato il beneficio della detrazione nel caso in cui l'immobile sia utilizzato come bene strumentale per l'esercizio dell'attività. Il Testo Unico delle Imposte sui Redditi (TUIR) prevede che per le attività professionali sono strumentali solo i beni immobili utilizzati esclusivamente nell'esercizio dell'attività (art. 43 comma 2).

Nel caso del quesito l'immobile è utilizzato promiscuamente, anche per fini privati, quindi non è strumentale. Conseguentemente, anche se una camera dell'abitazione è utilizzata per l'esercizio dell'attività professionale è possibile fruire della detrazione del 110%.

Un edificio composto da più unità immobiliari, residenziali (A4) e non residenziali (C2) non costituito in condominio può accedere al superbonus 110%? E se può accedere la detrazione va fatta sia sulle unità immobiliari residenziali che su quelle pertinenziali?

Se la mancanza del condominio è dovuta all'esistenza di un unico proprietario il problema dovrebbe essere risolto a breve. Deve essere votato un emendamento secondo cui il Superbonus sarebbe applicabile anche in mancanza del condominio. E' necessario attendere e verificare, però, se la modifica proposta sarà effettivamente approvata. In ogni caso, per i lavori sulle parti comuni, è necessario verificare se più del 50 per cento della superficie complessiva sia relativa ad immobili di tipo abitativo. In questo caso la detrazione potrà essere fatta valere in ogni caso. Invece, se più del 50 per cento della superficie è relativa ad immobili non residenziali, la detrazione potrà essere fatta valere unicamente per le

unità di tipo abitativo. Tuttavia, come già detto, è necessario attendere la risoluzione del problema dovuto alla mancanza di condominio.

Un fabbricato in aggregato composto da diverse unità immobiliari (residenze e pertinenze) può accedere al superbonus 110% solo se gli interventi (sisma e eco) sono realizzati su tutto l'aggregato o è possibile intervenire solo su parte di esso? (Per esempio è possibile intervenire solo su un blocco verticale, cielo-terra, dell'aggregato?)

Non è chiaro la proprietà delle unità immobiliari se uniche o di altri soggetti. Il criterio è essenziale in quanto su esso si basa la possibilità di accedere agli incentivi. Tuttavia, è stata presentata una proposta di modifica che potrebbe estendere il beneficio del Superbonus anche in mancanza del condominio (unico proprietario dell'intero edificio). Nel merito la risposta all'interpello dell'Agenzia delle entrate n. 408 ha ritenuto possibile applicare la detrazione nel caso in cui l'assemblea abbia concesso ai condomini proprietari delle singole unità immobiliari abitative la facoltà di realizzare l'interventi sulle sole superfici opache dell'involucro del perimetro ricadente nella loro pertinenza, previo nulla osta degli enti competenti. La possibilità sembra, però, meramente teorica in quanto ben difficilmente tale tipologia di interventi determinerà il miglioramento di due classi energetiche. Per il momento è opportuno attendere per verificare se la proposta di modifica sarà approvata.

Fabbricato con più unità immobiliari (residenziali A2 e pertinenziali C2). L'impianto di riscaldamento ovviamente è presente solo nelle unità residenziali. Per quanto riguarda l'efficientamento energetico (cappotto termico) e la sostituzione degli impianti di riscaldamento si può accedere alla detrazione su tutte le unità immobiliari? (cioè, posso moltiplicare 40.000 x numero unità immobiliari e 20.000 x numero unità immobiliari)

Gli interventi sono previsti anche sulle pertinenze (cfr circolare ag entrate 24 E). Le pertinenze degli immobili nel condominio, proprio in quanto asservite al "bene principale (l'abitazione) non si considerano autonomamente ai fini del computo del tetto massimo di spesa. In pratica un'abitazione + cantina vale come un'unica una sola unità immobiliare. Non sarebbe corretto moltiplicare il tetto di spesa per tutti gli immobili abitativi e, autonomamente, per tutte le pertinenze.

Le detrazioni fiscali sono calcolate in base alle quote millesimali delle singole unità immobiliari o rispetto al numero delle unità immobiliari presenti nel fabbricato?

Per condomini in proporzione ai millesimi di proprietà (cfr circolare Ag Entrate 24E).

Possono essere considerate singole unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le unità immobiliari funzionalmente indipendenti e che dispongono di uno o più accessi autonomi dall'esterno quando si sviluppano in orizzontale e non in verticale? (unità immobiliari indipendenti e con accesso autonomo, attraverso scale, su piani sovrapposti).

La definizione di edificio unifamiliare è "un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare" di cui alla circolare agenzia entrate 24 E verificando la contestuale sussistenza del requisito della «indipendenza funzionale» e dell'«accesso autonomo dall'esterno». Si tenga conto che l'interrogazione parlamentare con risposta immediata (n. 5 - 04686) ha risolto anche il problema del giardino in "comune". In particolare, il MEF ha precisato che può essere considerato autonomo anche l'accesso indipendente che passi da aree (ad es. strada, cortile, giardino) comuni e condivise con altri edifici unifamiliari, non essendo rilevante che il suddetto accesso avvenga attraverso un'area di proprietà esclusiva

del possessore delle unità immobiliari oggetto degli interventi agevolabili.

In un fabbricato composto da 6 unità immobiliari non costituito in condominio, i proprietari di due unità immobiliari non hanno intenzione di effettuare nessun intervento. In questo caso gli altri proprietari possono effettuare i lavori e beneficiare del superbonus 110%?

Secondo quanto chiarito dall'Agenzia delle entrate (Circ. n. 24/E del 2020) in presenza di un "condominio minimo", ovvero di edificio composto da un numero non superiore a otto condomini risultano comunque applicabili le norme civilistiche sul condominio. Nel caso specifico si ravvisa la presenza del condominio minimo in quanto l'edificio non è di proprietà di un unico soggetto ovvero di più comproprietari. Non è obbligatoria, però, la nomina dell'amministratore. In tal caso, precisa ancora l'Agenzia delle entrate, al fine di fruire del Superbonus, può essere utilizzato il codice fiscale del condominio che ha effettuato i connessi adempimenti.

Possono essere considerate singole unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le unità immobiliari funzionalmente indipendenti e che dispongono di uno o più accessi autonomi dall'esterno (quindi equiparabili alle case a schiera) quando le stesse fanno parte di un aggregato (fabbricati in linea lungo una strada pubblica)?

Per i fabbricati in linea deve essere soddisfatto il requisito della «indipendenza funzionale» e dell'«accesso autonomo dall'esterno».

Nel caso di demolizione e ricostruzione e ampliamento con piano casa di edificio unifamiliare, sono cumulabili i 96000 euro di sismabonus con i massimali di spesa ecobonus?

Lo stesso intervento non può beneficiare di entrambi i bonus, nel caso in cui i lavori rientrino in entrambe le agevolazioni occorre scegliere di quale agevolazione fruire, scegliendo l'intervento trainante.

Per la cumulabilità cfr circolare ag entrate 24E. Si tenga però presente che se i costi dei due interventi sono contabilizzati distintamente, è possibile fruire delle due detrazioni (Sismabonus e Ecobonus) a condizione che sulla medesima spesa sia applicata una sola detrazione.

Ad esempio per il cappotto termico si applica il 110 per cento e per i diversi costi finalizzati alla messa in sicurezza dell'immobile contro il rischio sismico si applica il 110 per cento.

In caso di assenza di impianti di riscaldamento, può essere attuato l'Ecobonus al 110% partendo dal cappotto esterno + la sostituzione degli infissi + fotovoltaico unito al nuovo impianto di riscaldamento e acs? O utilizzando il sisma bonus come elemento trainante?

Gli interventi finalizzati al miglioramento della resa energetica richiedono la preesistenza di un impianto di riscaldamento. Quindi non è possibile fruire del Superbonus. Invece tale possibilità è prevista per il Sismabonus. In tale ipotesi, però, l'effetto "traino" è più limitato essendo possibile solo con riferimento all'impianto fotovoltaico e alla realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici (art. 119, comma 4 - bis del D.L. n. 34(2020).

In una palazzina composta da 4 unità abitative e 2 unità commerciali senza condominio, i 6 proprietari vorrebbero ripristinare completamente le facciate; qualora venisse realizzato il cappotto solo su due facciate (poiché le altre presentano greche e decori vari) superando la percentuale del 25% della superficie lorda, è possibile usufruire del 110%? In questo caso è indispensabile e come viene calcolato il salto di due classi energetiche per poter accedere al bonus trattandosi di una palazzina?

L'immobile rientra nella definizione di "unità immobiliari con "condominio minimo". Si applicano, secondo la Circolare n. 24/E le disposizioni del condominio di cui al codice civile, ma non è necessario la nomina dell'amministratore. In tale ipotesi non è necessario richiedere il codice fiscale. Ai fini della fruizione del beneficio può essere utilizzato il codice fiscale del condomino che ha effettuato i connessi adempimenti. Il contribuente è comunque tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio.

In un edificio vi sono n. 2 unità abitative (A e B) distintamente accatastate con accesso comune dalla strada. "TIZIO" è PROPRIETARIO ESCLUSIVO dell'unità abitativa "A" "CAIO" detiene l'USUFRUTTO sull'unità abitativa "B" mentre la NUDA PROPRIETÀ' è in capo a "TIZIO" (stesso soggetto che detiene la proprietà esclusiva dell'u.a. "A") E' possibile applicare il Superbonus 110% per gli interventi (TRAINANTI) realizzati sulle parti comuni delle n. 2 unità abitative (ed utilizzare poi anche gli interventi TRAINATI per le singole unità abitative) site nello stesso edificio?

Occorre verificare se l'immobile rientra nella definizione di "unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze". Deve sussistere il requisito della «indipendenza funzionale» e dell'«accesso autonomo dall'esterno», ASPETTI NON SPECIFICATI (cfr circolare agenzia entrate). Se l'accesso comune dalla strada determina il passaggio da un'area non di proprietà esclusiva (esempio giardino condiviso) questa situazione non pregiudica, però, l'indipendenza funzionale degli immobili (che deve essere comunque verificata). Il chiarimento è stato fornito nel corso di un'interrogazione parlamentare con risposta immediata (5 - 04686).

In un edificio vi sono n. 6 unità abitative distintamente accatastate e servite da un'unica scala condominiale. - n. 3 distinte u.a. di proprietà esclusiva di "TIZIO" - n. 3 distinte u.a. di proprietà di "CAIO" Nell'ipotesi che: Alcune u.a. siano occupate da affittuari con regolare contratto di locazione; Le n. 6 u.a. non rientrano tra le PRIME o SECONDE case di "TIZIO" e "CAIO"; I condomini possono accedere al Superbonus 110% per gli interventi realizzati sulle parti comuni dell'edificio indipendentemente se "TIZIO" e "CAIO" (PROPRIETARI ESCLUSIVI delle u.a.) abbiano o meno usufruito del SUPERBONUS 110% su altre proprietà immobiliari (PRIMA e/o SECONDA casa)?

La risposta è positiva. Sussiste il condominio minimo che, come precisato dall'Agenzia delle entrate consiste in un edificio composto da un numero non superiore a otto condomini. Quindi la presenza dei due unici proprietari è sufficiente per beneficiare del Superbonus per i lavori sulle parti comuni. In tale ipotesi (per i lavori sulle parti comuni) non è previsto un limite numerico. E' dunque irrilevante che i proprietari abbiano beneficiato della detrazione del 110 per cento con riferimento ad altre unità immobiliari possedute.

Un cliente è proprietario unico di un immobile con più di due unità edilizie con destinazione d'uso residenziale, può accedere all'eco bonus 110% per l'intero edificio? se non può in quanto supera il numero consentito di due unità edilizie, possono usufruire della detrazione fiscale chi utilizza le altre unità? (ad esempio: ho un immobile con quattro o tre unità immobiliari di proprietà unica del sig. Mario rossi che, ne occupa/utilizza una, le altre sono occupate/utilizzate dai figli senza contratto di affitto od uso).

Occorre verificare se l'immobile rientra nella definizione di "unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze". Deve sussistere il requisito della «indipendenza funzionale» e dell'«accesso autonomo dall'esterno», aspetti non specificati (cfr circolare agenzia entrate). Nel caso indicato dal quesito manca il condominio. Pertanto, salvo il caso in cui le unità immobiliari siano funzionalmente indipendenti la detrazione non spetta. Tuttavia, il problema potrebbe essere superato. Sono stati

presentati numerosi emendamenti che prevedono la possibilità di fruire della detrazione anche in mancanza del condominio, quando le due unità immobiliari (non funzionalmente indipendenti) siano di proprietà di un unico soggetto. E' necessario però attendere se tale emendamento sia approvato.

Per accedere al sisma bonus 110% l'immobile deve avere solo destinazione d'uso residenziale?

Sì, cfr l'ambito oggettivo specificato dall'agenzia delle entrate nella circolare 24/E e relative eccezioni ivi indicate. Diversamente, nell'ipotesi di edifici non residenziali, sarà comunque possibile fruire del "Sismabonus ordinario" con le minori percentuali di detrazioni che in talun ipotesi arrivano fino all'85% tenendo anche conto del miglioramento delle classi di rischio sismico.

Per essere considerate due unità immobiliari indipendenti l'accesso alle stesse deve avvenire necessariamente dalla strada? oppure anche dallo stesso lotto?

Occorre verificare se l'immobile rientra nella definizione di "unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze". Deve sussistere il requisito della «indipendenza funzionale» e dell'«accesso autonomo dall'esterno», aspetti non specificati (cfr circolare agenzia entrate). In realtà è stato recentemente chiarito che è possibile accedere anche dallo stesso lotto. In particolare, l'interrogazione parlamentare con risposta immediata (n. 5 - 04686) ha precisato che può essere considerato autonomo anche l'accesso indipendente che passi da aree (strada, cortile, giardino, etc) comuni e condivise con altri edifici unifamiliari, non essendo rilevante che il suddetto accesso avvenga attraverso un'area di proprietà esclusiva del possessore delle unità immobiliari oggetto degli interventi agevolabili.

Nel caso di intervento su un edificio costituito da una singola unità immobiliare è possibile suddividerlo in due unità immobiliari al termine dell'intervento? Fatto salvo che l'importo della detrazione è riferito al numero di unità ante intervento.

No in quanto sarebbe diverso da quanto rappresentato ante intervento. L'unica soluzione sarebbe costituita dalla demolizione e ricostruzione, anche con un aumento di volumetria, nel rispetto del "piano casa" della Regione.

Il superbonus è applicabile ad un edificio composto da due unità immobiliari di cui una (circa il 60% della sup totale) a destinazione residenziale e l'altra (circa 40%) ad uso ufficio, aventi ingresso in comune? se sì, l'aliquota massima si può calcolare su due unità immobiliari?

Occorre verificare se l'immobile rientra nella definizione di "unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze". Deve sussistere il requisito della «indipendenza funzionale» e dell'«accesso autonomo dall'esterno» (cfr circolare agenzia entrate). Invece, se le due unità immobiliari non appartengono ad un unico proprietario e non sono in comproprietà (appartengono a due soggetti diversi), è possibile fruire della detrazione del 110 per cento per un intervento sulle parti comuni dell'edificio. In tale ipotesi, secondo l'Agenzia delle entrate, è costituito un condominio.

Il proprietario di tre appartamenti in comuni diversi può usufruire delle agevolazioni per due di questi. Se avvalga il progetto per i lavori del terzo appartamento dato in comodato d'uso gratuito ad un altro soggetto, quest'ultimo può cedere il credito fiscale al 110% alla banca?

L'articolo 119, comma 10 del decreto Rilancio (legge n. 77/2020) prevede che il Superbonus del 110 per cento possa essere fatto valere unicamente per due immobili. Tale indicazione riguarda esclusivamente gli immobili unifamiliari o funzionalmente indipendenti. Pertanto il limite non riguarda il caso in cui i lavori agevolati siano effettuati dal condomi-

nio. Se il terzo immobile (unifamiliare) è concesso in comodato e i lavori sono effettuati dal comodatario, è possibile fruire del Superbonus (oltre ai primi due immobili) anche sul terzo immobile in quanto il beneficiario della detrazione è un soggetto diverso rispetto al proprietario (che ha già fruito del beneficio per gli altri due immobili). Il chiarimento è stato fornito dall'Agenzia delle entrate in una delle FAQ pubblicate sul proprio sito. E' necessario, però, che il contratto di comodato sia registrato prima dell'inizio lavori e che il proprietario autorizzi (per iscritto) il comodatario all'esecuzione delle opere straordinarie. Nel quesito non è stato precisato, però, se si tratta di unità immobiliari all'interno di un condominio o immobili di tipo unifamiliare.

Nell'edilizia storica e in ambiti tutelati, dove non è possibile applicare il cappotto esternamente, è possibile accedere al superbonus anche applicando lo strato isolante all'interno? (il "cappotto" è sempre stato considerato uno strato esterno e i ponti termici ne diminuiscono l'efficacia). Il cappotto anche se posizionato all'interno ha sempre valenza "trainante"?

L'art. 119, comma 2 prevede che "Qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o gli interventi di cui al citato comma 1 siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici o ambientali, la detrazione si applica a tutti gli interventi di cui al presente comma, anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui al medesimo comma 1, fermi restando i requisiti di cui al comma 3". In buona sostanza, in considerazione dei vincoli gravanti sull'immobile, la detrazione del 110 per cento può essere fatta valere pur in mancanza di un intervento trainante di tipo condominiale, a condizione, però, che si ottenga comunque il miglioramento delle due classi energetiche.

Ci sono due comproprietari di tre immobili, due di questi formano una bifamiliare mentre il terzo fabbricato è unifamiliare tutti cat catastale A/3, le quote di proprietà sui tre immobili sono equamente ripartite in proindiviso. Il bonus è applicabile su tutti e due gli edifici, o uno dei due fabbricati viene escluso perché i due sono comproprietari di tre unità immobiliari e già nella bifamiliare l'unità immobiliare dove il primo comproprietario non risiede sarebbe la seconda casa per un soggetto e viceversa per l'altro? Nel caso non fosse possibile fare valere il super bonus su tutti e tre gli immobili, così divisi, la casa indipendente verrebbe quindi esclusa dal superbonus o è possibile scegliere su quale fabbricato farlo valere? (allegato per suddivisione immobili e proprietà).

La circostanza che l'immobile unifamiliare sia di proprietà di due o più soggetti non impedisce l'applicazione del Superbonus. Al fine di fornire una risposta più puntuale sarebbe necessario comprendere chi sono i soggetti comproprietari (due coniugi?). In ogni caso la risposta è positiva. E' anche irrilevante, la circostanza che tale immobile (unifamiliare) sia utilizzato come seconda casa (immobile a disposizione). Invece, per quanto riguarda l'immobile "bifamiliare", detenuto in comproprietà tra più soggetti, non è possibile fruire della detrazione del 110 per cento. Infatti, manca il condominio e, secondo la circolare dell'Agenzia delle entrate n. 24/E del 2020, non è possibile, in tale ipotesi, far valere la detrazione fiscale. La soluzione sarebbe logicamente diversa qualora le due unità immobiliari che compongono la "bifamiliare" fossero funzionalmente autonome".

Villa a schiera in questo caso quella di testa, che di fatto ha sia l'accesso carrabile che pedonale direttamente raggiungibile da strada pubblica senza quindi dover passare da cancello pedonale e/o cancello carrabile, nonché dotata di citofono autonomo e non quindi condominiale. Può accedere al superbonus, in quanto identificabile come unità autonoma?

Cfr interpello 328/2020 Ag Entrate e deve comunque esservi una valutazione, in concreto della «indipendenza funzio-

nale» e dell'«accesso autonomo dall'esterno» dell'immobile. Ad esempio nel quesito non si fa alcuna menzione degli impianti che, secondo la circolare n. 24/E dell'Agenzia delle entrate devono essere autonomi rispetto alle altre unità immobiliari.

Quando una villa a schiera ha in essere un manufatto non autorizzato, ovvero una Snr (pergotenda, tettoia o pergolato) ricadente sul terrazzo e/o terreno di pertinenza esclusiva della villa a schiera, è da considerarsi come elemento abusivo da regolarizzare e/o rimuovere obbligatoriamente, ai fini dell'accesso al superbonus?

Se l'abuso è rimovibile è possibile usufruire del superbonus.