

Bologna, 6 novembre 2020

Spett.le
AGENZIA DELLE ENTRATE

Prot. N. 5383

Oggetto: Superbonus 110% - Quesiti della Federazione Ordini Architetti P.P.C. Emilia Romagna

Gent.mi,

Si inviano, con la presente, i seguenti quesiti circa l'applicazione del Superbonus 110%:

a. Interventi su più unità immobiliari e destinazione d'uso

1. Domanda: Definizione di unità funzionalmente autonoma

Nel caso di intervento su due unità immobiliari funzionalmente autonome ma con caldaia centralizzata come è possibile accedere alle detrazioni come persona fisica?

2. Domanda: suddivisione dell'immobile in più unità immobiliari a seguito dell'intervento

Nel caso di intervento su un edificio costituito da una singola unità immobiliare è possibile suddividere il SUPERBONUS 110% in due unità immobiliari al termine dell'intervento? Fatto salvo che l'importo della detrazione è riferito al numero di unità ante intervento.

3. Domanda: Cambio d'uso

Cambio d'uso post-intervento: nel caso di un intervento su immobile residenziale che accede alle detrazioni del 110%, è possibile effettuare un cambio d'uso a non abitativo dopo pochi anni dalla fine lavori o c'è un lasso di tempo per cui l'immobile debba mantenere la destinazione residenziale? In questo caso, qualora il proprietario abbia ceduto il credito di imposta, è comunque obbligato a mantenere la destinazione residenziale per lo stesso numero di anni (problematica che vale anche in caso di compravendita dell'immobile)?

b. Conformità edilizia

1. Domanda: conformità edilizia condomini

Nel caso di intervento sui condomini deve essere certificata la conformità edilizia di ogni subalterno?

In particolare, deve essere verificata da parte del tecnico la conformità della facciata ai precedenti edilizi ed anche interna di ogni singolo subalterno?

c. Sconto in fattura

1. Domanda: Sconto in fattura professionisti

I tecnici possono proporre lo sconto in fattura per le prestazioni professionali?

d. Redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica

1. Domanda: APE per edificio collabente o non accessibile

Edificio accatastato come abitazione, posto su terreno agricolo da demolire e ricostruire mantenendo lo stesso sedime e la stessa volumetria. L'edificio non è accessibile perché pericolante quindi il certificatore energetico non può fare il sopralluogo. Il certificatore

energetico può fare l'APE sulla base dei dati forniti dalla proprietà anche con evidenze fotografiche?

2. Domanda: APE per edificio demolito

Il SUPERBONUS viene previsto anche per gli immobili già demoliti, purché sia possibile verificarne la consistenza. Come è possibile emettere la certificazione energetica, se l'immobile non è più presente?

e. *Competenze e prestazioni Professionali*

1. Domanda competenze professionali

Nel calcolo delle competenze professionali, richieste dalla norma secondo il DM 2016, le competenze vanno calcolate sull'importo complessivo dell'opera, oppure solo sull'importo delle opere che rientrano nel Superbonus 110%?

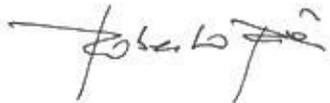
Se una parte delle opere comprese nel progetto, per esempio nella pratica edilizia SCIA, saranno comprese nel recupero fiscale al 50%, su queste opere va applicato il DM 2016 per il calcolo delle competenze?

2. Domanda competenze professionali documentazione per banca

Tutta la documentazione tecnica richiesta dalle Banche per la Cessione del Credito come possiamo calcolarla, dato che non ci sono voci corrispondenti nel DM 2016? È corretto calcolarle a vacazione considerando un costo orario?

In attesa di un Vostro cortese riscontro, si porgono cordiali saluti.

IL SEGRETARIO
Arch. Roberto Ricci



LA COORDINATRICE
Arch. Anna Allesina

