



Ip0

CONDOMINI Superbonus 110%

 **STUDIO
PAROLINI**
COMMERCIALISTI

**Relatore: avv. Dott. comm.
Luca Passaro**

Diapositiva 1

Ip0

E ALTRE DETRAZIONI

luca pass; 2022-05-15T19:39:56.484

1. AMBITO SOGGETTIVO ART. 119, COMMA 8 bis, 9 e 9-bis D.L. 34/2020

FOCUS SU CONDOMINI

Condomini

I Condomini rientrano tra i soggetti che possono usufruire del superbonus. Il condomino usufruisce della detrazione per i lavori eseguiti sulle parti comuni degli edifici in ragione dei millesimi di proprietà o degli altri criteri previsti dagli articoli 1123 ss. Codice civile.

Le deliberazioni dell'assemblea del condominio riguardanti l'approvazione degli interventi che danno diritto alla detrazione del superbonus, degli eventuali finanziamenti nonché l'adesione per lo sconto o la cessione del credito sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno 1/3 del valore dell'edificio. Gli stessi *quorum* sono previsti in caso di imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa relativa all'intervento deliberato.

Il superbonus al 110% è previsto per le spese sostenute entro il 31/12/2023.



1. AMBITO SOGGETTIVO ART. 119, COMMA 8 bis, 9 e 9-bis D.L. 34/2020

Condomini

Il condomino moroso non può usufruire della detrazione.

Distinzione tra parti comuni e parti private

Assemblea condominiale per lavori su singola unità

Il requisito della residenzialità

Il limite delle due unità.

Gli immobili di «lusso».

2. AMBITO OGGETTIVO ART. 119 COMMI DA UNO A 8 E 13-TER, D.L. 34/2020

INTERVENTI AGEVOLATI – TRAINANTI

 **STUDIO
PAROLINI**
COMMERCIALISTI

a) Isolamento termico

Misura della detrazione – ammontare complessivo delle spese non superiore a:

€ 50.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;

€ 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari

€ 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari.

I materiali isolanti devono rispettare i criteri ambientali minimi.

Il cappotto termico non concorre al conteggio della distanza e dell'altezza in deroga all'art. 873 c.c.

L'ammontare della detrazione deve essere calcolato per scaglioni.

La coibentazione del tetto.

2. AMBITO OGGETTIVO ART. 119 COMMI DA UNO A 8 E 13-TER, D.L. 34/2020

b) Sostituzione impianti climatizzazione invernale su parti comuni

Misura della detrazione – ammontare complessivo delle spese non superiore a:

€ 20.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a 8 unità immobiliari;

€ 15.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari;

L'ammontare della detrazione deve essere calcolato per scaglioni.

La detrazione è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

2. AMBITO OGGETTIVO ART. 119 COMMI DA UNO A 8 E 13-TER, D.L. 34/2020

Sismabonus – interventi antisismici per la messa in sicurezza delle parti strutturali di edifici o di complessi di edifici collegati strutturalmente, le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo il 1/1/2017, relativi a edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 di cui all'ordinanza PCM n. 3274 del 30/3/2003, inclusi quelli dai quali deriva la riduzione di una o due classi di rischio sismico, anche realizzati sulle parti comuni di edifici in condominio.

Il potenziamento riguarda tutti gli interventi di riduzione del rischio sismico

Il limite delle due unità.

La detrazione spetta anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici a condizione che sia eseguita congiuntamente a uno degli interventi antisismici.

2. AMBITO OGGETTIVO ART. 119 COMMI DA UNO A 8 E 13-TER, D.L. 34/2020

Nell'ipotesi in cui la detrazione sia stata ceduta ad un'assicurazione con la quale viene contestualmente stipulata una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi la detrazione Irpef prevista dall'art. 15 TUIR spetta nella misura del 90%.

Misura della detrazione – ammontare complessivo delle spese non superiore a:

€ 96.000 moltiplicato per il numero di unità immobiliari di ciascun edificio, per gli interventi sulle parti comuni di immobili in condominio.

2. AMBITO OGGETTIVO ART. 119 COMMI DA UNO A 8, D.L. 34/2020

INTERVENTI AGEVOLATI – TRAINATI

1) *Efficientamento energetico*

L'agevolazione si applica anche a tutti gli altri interventi di efficientamento energetico di cui all'art. 14 D.L. 63/2013 (es. sostituzione infissi, schermature solari, micro – generatori ecc.) nei limiti di spesa previsti per ciascun intervento di efficientamento energetico contenuti nella legislazione vigente a condizione che siano eseguiti congiuntamente al almeno uno degli interventi trainanti di cui alle lettere a), b), c).

Gli interventi di cui all'art. 14 D.L. 63/2013 richiedono l'esistenza di un impianto di riscaldamento funzionante nell'immobile oggetto dell'intervento agevolabile ad eccezione dell'installazione dei collettori solari per produzione di acqua calda e dei generatori alimentati a biomassa e delle schermature solari.



2. AMBITO OGGETTIVO ART. 119 COMMI DA UNO A 8, D.L. 34/2020

INTERVENTI AGEVOLATI – TRAINATI

2) Impianti solari fotovoltaici

L'agevolazione si applica all'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici, fino ad un ammontare complessivo delle spese non superiore ad € 48.000 (per singola unità immobiliare) e, comunque, nel limite di € 2.400 per ogni Kw di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, a condizione che l'installazione di impianti sia eseguita congiuntamente almeno con uno degli interventi trainanti di cui alle lettere a), b), c) e d).

La medesima detrazione è riconosciuta anche per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici alle stesse condizioni, negli stessi limiti di importo e ammontare complessivo e, comunque, nel limite di spesa di € 1.000 per ogni Kw di capacità di accumulo del sistema.

La detrazione è condizionata alla cessione in favore del Gestore dei servizi energetici, dell'energia non auto consumata in sito ovvero non condivisa con l'autoconsumo.

2. AMBITO OGGETTIVO ART. 119, D.L. 34/2020 – ART. 119 TER D.L. 34/2020

INTERVENTI AGEVOLATI – TRAINATI – ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

3) Colonnine per ricarica veicoli elettrici – Eliminazione barriere architettoniche

L'agevolazione si applica all'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici nonché per i costi legati all'aumento di potenza impegnata del contatore di energia elettrica, fino ad un massimo di 7 Kw, su un ammontare massimo delle stesse pari a € 3.000 a condizione che l'installazione sia eseguita congiuntamente almeno con uno degli interventi trainanti di cui alle lettere a), b), c). Il limite di spesa va riferito a ciascun contribuente e costituisce, pertanto, l'ammontare massimo di spesa ammesso alla detrazione anche nell'ipotesi in cui, nel medesimo anno, il contribuente abbia sostenuto spese per l'acquisto e la posa in opera di più infrastrutture di ricarica.

Eliminazione barriere architettoniche – scelte di ottimizzazione fiscale

Detrazione potenziata effettuazione congiunta

Detrazione del 75% ex art. 119 ter d.l. 34/2020



Condizioni per l'agevolazione

Le condizioni per poter beneficiare dell'agevolazione per gli interventi di seguito elencati:

Isolamento termico – intervento trainante

Sostituzione impianti climatizzazione invernale su parti comuni

Efficientamento energetico – intervento trainati

Sono le seguenti:

a) Rispettare i requisiti tecnici previsti dai provvedimenti emanati in materia

b) Il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari; ovvero, nel caso in cui non fosse possibile il miglioramento di due classi energetiche, il conseguimento della classe energetica più alta. Tale miglioramento può essere conseguito anche congiuntamente all'installazione di impianti solari fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo integrati descritti in precedenza.

3. ALTRI ASPETTI DI RILIEVO



Il conseguimento della classe energetica più alta, deve essere dimostrata mediante l'A.P.E. prima e dopo l'intervento.

Per l'efficientamento energetico, l'installazione di colonnine per ricarica di veicoli elettrici, inoltre:

- a) Gli interventi devono essere effettivamente conclusi (cfr. pag. 23 della circolare 24/E)
- b) Le spese degli interventi trainati devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e quella di fine lavori per la realizzazione degli interventi trainanti.

Da chiarire i rapporti tra condominio e condomini riguardo alla comunicazione riguardo la data di inizio e quella di fine lavoro dei lavori trainanti.

3. ALTRI ASPETTI DI RILIEVO



Gli interventi sia trainanti sia trainati devono essere realizzati (cfr. circolare 24/E)

Sulle parti comuni di edifici residenziali in condominio

Solo per gli interventi trainati

Su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio.

3. ALTRI ASPETTI DI RILIEVO



Vincoli culturali – regolamenti

Qualora l'edificio sia sottoposto ad uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio o gli interventi siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali la detrazione si applica a tutti gli interventi anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainanti fermi restando i requisiti previsti.

Esclusioni

L'agevolazione non si applica alle unità immobiliari appartenenti alle categorie A1, A8 e alla A9 per le unità non aperte al pubblico

Immobili esistenti

L'intervento deve riguardare edifici o unità immobiliari esistenti non essendo agevolati gli interventi realizzati in fase di nuova costruzione (ad eccezione dell'installazione di sistemi solari fotovoltaici di cui al punto 2)

3. ALTRI ASPETTI DI RILIEVO



Demolizione e ricostruzione

Sono ammessi all'agevolazione, nei limiti stabiliti per gli interventi di cui sopra, anche in gli interventi di demolizione e ricostruzione inquadrabili nella categoria della ristrutturazione edilizia. Il caso dei beni vincolati

Gli edifici ampliati.

L'attestazione dello stato legittimo dell'immobile

I titoli abilitativi – la CILAS

3. ALTRI ASPETTI DI RILIEVO



Asseverazione

Al fine della detrazione del 110% e dell'opzione per la cessione o per lo sconto i tecnici abilitati devono asseverare il rispetto dei requisiti previsti e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

L'asseverazione è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori sulla base delle condizioni e nei limiti previsti ed attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e dell'effettiva realizzazione.

Visto di conformità

Ai fini dell'opzione per la cessione o sconto, il contribuente richiede il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione di imposta per gli interventi.

3. ALTRI ASPETTI DI RILIEVO



Bonifico bancario

Ai fini del superbonus, il pagamento delle spese per l'esecuzione degli interventi, salvo l'importo del corrispettivo oggetto di sconto in fattura o cessione del credito, deve essere effettuato mediante bonifico bancario o postale nel quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita iva, ovvero, il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato. L'obbligo di effettuare il pagamento mediante bonifico non riguarda i soggetti imprenditori.

Altre spese

La detrazione spetta anche per alcune spese. Si tratta, in particolare:

- a) delle spese sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e altre spese professionali connesse (ad es., l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, le spese preliminari di progettazione e ispezione e prospezione).
- b) Degli altri costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (ad es. le spese per l'installazione dei ponteggi, per lo smaltimento dei materiali rimossi).
- c) Delle spese per il rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni e per il visto di conformità.

3. ALTRI ASPETTI DI RILIEVO



La detrazione dall'imposta lorda può essere fatta valere ai fini Irpef ed Ires, sia pure limitatamente a spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni di edifici residenziali in condominio.

L'importo massimo di detrazione spettante si riferisce ai singoli interventi agevolabili e andrà suddiviso tra i soggetti detentori o possessori dell'immobile che partecipano alla spesa in ragione dell'onere da ciascuno effettivamente sostenuto e documentato.

L'importo della detrazione è calcolato tenendo conto delle spese complessivamente sostenute comprensive dell'importo non corrisposto al fornitore per effetto dello sconto praticato.

Nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili il limite massimo di spesa detraibile sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati.

4. LA DETRAZIONE SPETTANTE



Nel caso di interventi realizzati su parti comuni di edifici in condominio, per i quali il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, l'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono.

Ai fini dell'individuazione del periodo di imposta in cui imputare le spese occorre riferirsi per le persone fisiche compresi i professionisti al criterio di cassa, mentre per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali al criterio di competenza. Sono assimilabili a tali soggetti, altresì, le imprese minori ex art. 66 Tuir.

4. LA DETRAZIONE SPETTANTE



ESEMPIO

A condizione del miglioramento della classe energetica nell'ipotesi in cui per l'isolamento termico di una villetta unifamiliare (intervento trainante) si sostengano spese pari ad € 40.000, la detrazione ammonterà ad € 44.000. Se contestualmente vengo sostituiti gli infissi e vengono installate tende da sole con i requisiti previsti dal D.lgs. 311/2006 (interventi trainati) sostenendo spese per € 35.000 per il primo intervento (intervento trainato a) ed € 30.000 per il secondo intervento (intervento trainato b) la detrazione complessiva ammonterà ad €115.500, pari alla somma degli importi che seguono:

€ 44.000 (intervento trainante)

€ 38.500 (intervento trainato a)

€ 33.000 (intervento trainato b)

4. LA DETRAZIONE SPETTANTE



Per quanto riguarda i limiti di detrazione si rinvia al D.M. asseverazioni. A seconda del tipo di intervento di riqualificazione energetica eseguito sugli edifici è stabilito un importo massimo di detrazione che, a seconda dell'aliquota spettante, diventa un limite massimo di spesa. Di seguito i limiti di spesa e la detrazione massima al 110% prevista per alcuni interventi:

| Norma istitutiva | tipo di intervento | importo mass. Detr. | limite spesa al 110% |
|--|---|---------------------|----------------------|
| Art. 1 co. 346 L.296/2006 e art. 14 d.l. 63/2013 | Installaz. Pannelli solari per prod. Acqua calda | € 60.000,00 | € 54.545,45 |
| Art. 14 co 2 lett. b) D.L. 63/2013 | acquisto e posa in opera di schermature solari | € 60.000,00 | € 54.545,45 |
| Art. 14 co.2 lett. b-bis D.L. 63/2013 | acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori | € 100.000,00 | € 90.909,09 |
| Art. 14 co 1 d.l. 63/2013 | acquisto e posa in opera di generatori aria calda | € 30.000,00 | € 27.272,72 |

4. LA DETRAZIONE SPETTANTE

Ai sensi dell'art. 121 D.L. 34/2020, i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per specifici interventi edilizi possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati oppure per la cessione di un credito di imposta corrispondente alla detrazione spettante.

Per le spese sostenute dal 12/11/2021 è richiesto il visto di conformità anche per la detrazione in dichiarazione

Sconto in fattura

Nell'ipotesi di sconto parziale il credito di imposta è calcolato sull'importo dello sconto applicato. Il contribuente potrà far valere in dichiarazione la detrazione residua o, potrà optare per la cessione del credito.

5. ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE



Cessione del credito di imposta

L'opzione può essere esercitata anche per le rate residue non fruitive delle detrazioni riferite alle spese sostenute negli anni precedenti. L'opzione si riferisce a tutte le rate residue ed è irrevocabile.

Stati di avanzamento

L'opzione può essere esercitata in relazione a ciascun stato di avanzamento dei lavori che, con riferimento agli interventi ammessi al superbonus, non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo. Il primo stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30% dell'intervento.

5. ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE



Utilizzo della detrazione ceduta

I crediti di imposta, che non sono oggetto di ulteriore cessione, sono utilizzati in compensazione con il mod. F24.

Il credito di imposta è fruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione.

La quota di credito di imposta non utilizzata nell'anno non può essere fruita negli anni successivi e non può essere richiesta a rimborso.

Sconto in fattura e cessione del credito evoluzione normativa

Irrilevanza iva dello sconto

Sconto parziale

L'addebito al committente degli oneri finanziari

L'utilizzo del credito da parte di fornitore o cessionario

5. ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE

Nuova disciplina a regime

Il fornitore può cedere il credito a chiunque. Successivamente, il suo cessionario può cedere il credito solo a soggetti vigilati i quali possono cedere lo stesso ad altri soggetti qualificati. E' ammessa una quarta cessione ai correntisti.

Il primo cessionario può cedere il credito solo a soggetti vigilati, i quali possono cedere lo stesso ad altri soggetti qualificati. E' ammessa una quarta cessione ai correntisti.

Esercizio dell'opzione

L'esercizio dell'opzione è comunicato all'Agenzia delle Entrate utilizzando il modello denominato "Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica".

5. ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE



La comunicazione è inviata esclusivamente in via telematica all'Agenzia delle Entrate deve essere inviata entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione, ovvero, nei casi di opzione per le rate non fruite della detrazione, entro il 16 marzo dell'anno di scadenza del termine ordinario di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui avrebbe dovuto essere indicata la prima rata ceduta non impiegata in detrazione. Per l'anno 2022 la scadenza prevista è, quindi, il 16 marzo 2023

La comunicazione deve essere inviata mediante i canali telematici dell'Agenzia delle Entrate, esclusivamente, dal soggetto che rilascia il visto di conformità o dall'amministratore del condominio direttamente o avvalendosi di un intermediario abilitato per gli interventi sulle parti comuni.

5. ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE

Sconto del corrispettivo e cessione del credito –
evoluzione normativa

Indicazione del contratto collettivo di lavoro

L'art. 1, co. 43-bis L. 234/2021 prevede che i benefici previsti dagli articoli 119, 119 ter, 120 e 121 D.L. 34/21 possono essere riconosciuti se nel contratto di affidamento è indicato che i lavori sono eseguiti da datori di lavoro che applicano i CCNL del settore edile. La medesima indicazione deve essere riportata nelle fatture.

Si applica per lavori superiori a € 70.000 e avviati successivamente al 27 maggio 2022.

Obblighi assicurativi dei tecnici abilitati

Il tecnico abilitato che rilascia asseverazioni e attestazioni riferibili al superbonus devono stipulare una polizza assicurativa per l'attività di asseverazione con un massimale di € 500.000 specifico per il rischio di asseverazione ed attestazione e che garantisca se in operatività di claims made, un'ultrattività di 5 anni ed una retroattività dello stesso periodo. In alternativa è possibile stipulare una polizza per ogni intervento con massimale pari all'importo di quest'ultimo.

5. ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE



Modalità di utilizzo dei crediti di imposta cfr. provvedimento Agenzia delle Entrate 8/8/2020

I cessionari e i fornitori utilizzano i crediti di imposta esclusivamente in compensazione sulla base delle rate residue di detrazione non fruite dal beneficiario originario.

Il credito di imposta è fruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della comunicazione e, comunque, non prima del 1/01 dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese.

I cessionari e i fornitori sono tenuti preventivamente a confermare l'esercizio dell'opzione, esclusivamente con le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate.

5. ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE

Qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione di imposta, l'Agenzia delle Entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante, maggiorato di interessi e sanzioni, nei confronti dei beneficiari della detrazione, fermo restando, in presenza di concorso nella violazione, anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari.

I fornitori e i cessionari rispondono per l'eventuale utilizzo del credito di imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto a quello ricevuto.

Fermo restando l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli si applica la sanzione amministrativa da € 2.000 ad € 15.000 per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa.

6. CONTROLLI – SANZIONI

Profili penali

Art. 481 c.p. falsità ideologica in certificati commessa da persone esercenti un servizio di pubblica utilità

Art. 483 c.p. falsità ideologica commessa da privato in atto pubblico

Art 316 ter c.p. Indebita percezione di erogazioni a danno dello stato

Art 640 bis c.p. truffa aggravata per il conseguimento di erogazioni pubbliche

Art. 10 quater D.lgs. 74/2000 Indebita compensazione

6. CONTROLLI – SANZIONI



DECADENZA DEL BENEFICIO FISCALE

- Mancata presentazione della CILA
- Interventi realizzati in difformità della CILA
- Assenza del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile
- Non corrispondenza al vero delle attestazione

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

LUCA PASSARO

