



SUPERBONUS 110%

Lo stato dell'arte post Decreto Legge n. 13/2022

Ing. Gianluca Oreto - *Direttore responsabile LavoriPubblici.it*



Superbonus 110%: la normativa di rango primario

- Decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 pubblicato sul S.O. n. 21/L alla Gazzetta Ufficiale 19/05/2020, n. 128
- Conversione in Legge 17 luglio 2020, n. 77

Il Superbonus 110% e i correttivi

- Decreto-Legge 14 agosto 2020, n. 104 convertito con modificazioni dalla Legge 13 ottobre 2020, n. 126 (Decreto Agosto);
- Legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Legge di Bilancio 2021);
- Decreto-Legge 22 marzo 2021, n. 41 (Decreto Sostegni) convertito con modificazioni dalla Legge 21 maggio 2021, n. 69;
- Decreto-Legge 6 maggio 2021, n. 59 convertito con modificazioni dalla Legge 1 luglio 2021, n. 101;
- Decreto-Legge 31 maggio 2021, n. 77 convertito con modificazioni dalla Legge 29 luglio 2021, n. 108 (Decreto Semplificazioni-bis);
- Decreto-legge 11 novembre 2021, n. 157 (c.d. Decreto anti-frode) abrogato dalla Legge 30 dicembre 2021, n. 234 (in vigore dal 12 novembre 2021 al 31 dicembre 2021);
- Legge 30 dicembre 2021, n. 234 (Legge di Bilancio 2022);
- Decreto-legge 27 gennaio 2022, n. 4 (in attesa di conversione in legge ma immediatamente in vigore);
- Decreto-legge 25 febbraio 2022, n. 13 (in attesa di conversione in legge ma immediatamente in vigore).

Il Superbonus 110%: provvedimenti attuativi

- Decreto Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 6 agosto 2020, n. 329 di modifica del Decreto Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58;
- 2 Decreti del MiSE 6 agosto 2020 "Requisiti tecnici Ecobonus" e "Asseverazioni Ecobonus";
- Guida, circolare e provvedimenti dell'Agenzia delle Entrate;
- Modello di CILAS pubblicato sul sito del Ministero della Funzione pubblica il 4 agosto 2021 e allegato all'Accordo Stato-Regioni 4 agosto 2021, n. 88/CU (Gazzetta ufficiale n. 201 del 23 agosto 2021);
- **Decreto Ministero della Transizione Ecologica 14 febbraio 2022, n. 75**
(in Gazzetta Ufficiale ieri sera - nuovi costi utilizzabili dal 16 aprile)

Informazione ufficiale

Enea

<https://www.energiaenergetica.enea.it/detrazioni-fiscali.html>

Agenzia delle Entrate

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/superbonus-110>

Governo

<https://www.governo.it/superbonus>

Commissione per il monitoraggio del Sismabonus



Ciao, sono Virgilio! Come posso aiutarla? 🙌

In ogni momento può porre il suo quesito riguardante ecobonus o cliccare sull'opzione opportuna

Cominciamo





Lo Speciale Superbonus 110%

<https://www.lavoripubblici.it/speciale/superbonus-110>



Cronistoria correttivi

Decreto-Legge 14 agosto 2020, n. 104

- definizione di “accesso indipendente”;
- compatibilità del Superbonus con l’eventuale presenza di abusi edilizi in parti private in caso di accesso da parte del condominio (prima versione del comma 13-ter);
- modificata la disciplina di fruizione del Superbonus nei territori colpiti da eventi sismici;
- semplificati i procedimenti per l’approvazione degli interventi di Superbonus nelle assemblee condominiali;
- modifica al regime delle esclusioni (A/1, A/8, nonché alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico)



Cronistoria correttivi

Legge di Bilancio 2021

- art. 119, comma 1, lettera a) - coibentazione del tetto senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente;
- definizione di unità immobiliare funzionalmente indipendente;
- edifici privi di attestato di prestazione energetica;
- abbattimento delle barriere architettoniche trainato dagli interventi di Ecobonus 110%;
- maggiore definizione delle sistema superbonus per i territori colpiti da eventi sismici;
- rivisti i limiti di spesa per gli interventi di installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici;
- nuove semplificazioni nei condomini;
- alternativa all'assicurazione necessaria per chi attesta e assevera;
- cartello di cantiere.



Cronistoria correttivi

Decreto Sostegni

- inserito il comma 9-ter:

9-ter. L'imposta sul valore aggiunto non detraibile, anche parzialmente, ai sensi degli articoli 19, 19-bis, 19-bis.1 e 36-bis del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, dovuta sulle spese rilevanti ai fini degli incentivi previsti dal presente articolo, si considera nel calcolo dell'ammontare complessivo ammesso al beneficio, indipendentemente dalla modalità di rilevazione contabile adottata dal contribuente.



Cronistoria correttivi

Decreto-Legge 6 maggio 2021, n. 59

Proroga temporale per:

- condomini;
- persone fisiche proprietarie e comproprietarie di edifici plurifamiliari costituiti da 2-4 unità immobiliari autonomamente accatastate;
- Istituti Autonomi Case Popolari (IACP).



Cronistoria correttivi

Decreto Semplificazioni-bis

- abbattimento delle barriere architettoniche trainato dagli interventi di Sismabonus 110%;
- regime speciale per il calcolo del limite di spesa per gli interventi sulle unità immobiliari realizzati da organizzazioni non lucrative di utilità sociale, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale, in possesso di specifici requisiti
- modifica a regime edilizio e fiscale (art. 13-ter, 13-quater e 13-quinquies)
- deroga a regime distanze per cappotto termico e cordolo sismico
- violazione formale



Cronistoria correttivi

Primo Decreto antifrode - D.L. n. 157/2021

obbligo visto di conformità e asseverazione di congruità delle spese anche per:

- il superbonus in dichiarazione dei redditi presentata senza la precompilata
- altri bonus edilizi che utilizzano le opzioni alternative



Cronistoria correttivi

Legge di Bilancio 2022

- abrogazione D.L. n. 157/2021
- inserimento misure antifrode prevedendo la detraibilità anche delle spese per visto e asseverazione
- nuove proroghe



Cronistoria correttivi

D.L. n. 4/2022 e 13/2022

- secondo pacchetto di misure antifrode
- modifica al meccanismo di cessione del credito
- divieto di frammentazione del credito
- sanzioni a carico dei professionisti
- assicurazione professionale



Cronistoria correttivi

Il D.L. n. 13/2022 ha abrogato i contenuti del D.L. n. 4/2022 che riguardano il superbonus

ma

la Legge di conversione del D.L. n. 4/2022 abrogherà il D.L. n. 13/2013



Cronistoria correttivi

Milleproroghe

- Consente la detrazione delle spese sostenute per il visto e l'asseverazione anche nel periodo 12 novembre - 31 dicembre 2021



Superbonus 110%: le maggiori criticità

- Orizzonte temporale
- Il calcolo dei limiti di spesa: unifamiliari e plurifamiliari con pertinenza
- La ripartizione delle spese in condominio
- Frazionamento e accorpamento
- Demolizione e ricostruzione
- Regime edilizio e fiscale



Orizzonte temporale

Beneficiario	Rif. normativo	Aliquota	SAL 30%	SAL 60%	Scadenza finale
Condomini Persone fisiche proprietarie o comproprietarie di edifici plurifamiliari da 2 a 4 u.i. autonomamente accatastate Onlus, ApS, AdV Anche per interventi di demolizione e ricostruzione inquadrabili come ristrutturazione edilizia	art. 119, comma 9, lettere a) e d-bis) del D.L. n. 34/2020	110%			31/12/2023
		70%			31/12/2024
		65%			31/12/2025
Persone fisiche	art. 119, comma 9, lettera b) del D.L. n. 34/2020	110%	30/06/2022		31/12/2022
IACP e cooperative di abitazione a proprietà indivisa	art. 119, comma 9, lettera c) e d) del D.L. n. 34/2020	110%		30/06/2023	31/12/2023

Orizzonte temporale

D.L. n. 34/2020, art. 119, comma 8-bis, **primo periodo:**

*"8-bis. Per gli interventi effettuati dai condomini, dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera a), e dai soggetti di cui al comma 9, lettera d-bis), **compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio, compresi quelli effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la detrazione spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, nella misura del 110 per cento per quelle sostenute entro il 31 dicembre 2023, del 70 per cento per quelle sostenute nell'anno 2024 e del 65 per cento per quelle sostenute nell'anno 2025"***.

Orizzonte temporale - DUE DUBBI

Le proroghe individuate nel primo periodo del comma 8-bis riguardano anche gli interventi effettuati:

- da persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio
- su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

CHE SIGNIFICA?



Orizzonte temporale - DUE DUBBI

Interventi effettuati da persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio:

- la maggior parte del settore ha inteso solo che il legislatore volesse legare l'orizzonte temporale degli interventi trainati a quello dei trainanti.

Ipotesi suggestiva oltre che verosimile:

- le unità immobiliari con accesso autonomo e funzionalmente indipendenti, all'interno di edifici plurifamiliari, “potrebbero” avere lo stesso orizzonte temporale dei condomini.



Orizzonte temporale - DUE DUBBI

Interventi effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Ipotesi 1

Tutti gli interventi di demoricostruzione individuati come ristrutturazione edilizia seguono l'orizzonte temporale dei condomini

Ipotesi 2

Il legislatore ha voluto precisare che le proroghe per i soggetti di cui alle lettere a) e d-bis) valgono anche in caso di demoricostruzione



Scadenza Demolizione e ricostruzione

La proroga sino al 31 dicembre 2025, non si applica agli «edifici unifamiliari» neanche in caso di demolizione e ricostruzione.

Risposta del Sottosegretario Federico Freni, all'interrogazione a risposta in commissione 5-07599 presentata dal deputato Gian Mario Fragomeli



Orizzonte temporale - TERZO DUBBIO territori colpiti da eventi sismici

8-ter. Per gli interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, la detrazione per **gli incentivi fiscali di cui ai commi 1-ter, 4-ter e 4-quater** spetta, in tutti i casi disciplinati dal comma 8-bis, per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, nella misura del 110 per cento.

Orizzonte temporale - territori colpiti da eventi sismici

*1-ter. Nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici, l'incentivo di cui al comma 1 spetta per l'importo eccedente il **contributo previsto per la ricostruzione**.*

*4-ter. I limiti delle spese ammesse alla fruizione degli incentivi fiscali ecobonus e sisma bonus di cui ai commi precedenti, sostenute entro il 30 giugno 2022, sono aumentati del 50 per cento per gli interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati dal sisma nei comuni di cui agli elenchi allegati al decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229, e di cui al decreto-legge 28 aprile 2009, n. 39, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 giugno 2009, n. 77, nonché nei comuni interessati da tutti gli eventi sismici verificatisi dopo l'anno 2008 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza. In tal caso, gli incentivi sono alternativi al **contributo per la ricostruzione** e sono fruibili per tutte le spese necessarie al ripristino dei fabbricati danneggiati, comprese le case diverse dalla prima abitazione, con esclusione degli immobili destinati alle attività produttive.*

*4-quater. Nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, gli incentivi di cui al comma 4 spettano per l'importo eccedente il **contributo previsto per la ricostruzione**.*



Orizzonte temporale - territori colpiti da eventi sismici

Il dubbio

La proroga per le zone colpite da eventi sismici riguarda:

- gli immobili inagibili;
- quelli danneggiati
- o qualsiasi immobile



Orizzonte temporale - territori colpiti da eventi sismici

I commi 1-ter, 4-ter e 4-quater parlano tutti del "contributo previsto per la ricostruzione". Il contributo per la ricostruzione può essere chiesto solo in caso di inagibilità totale o parziale dell'edificio.

>>> Non basta che l'edificio sia in uno dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza

>>> Deve anche essere stata dichiarata l'inagibilità totale o parziale dell'edificio

>> Deve essere accertato - mediante scheda AeDES o documento analogo - il nesso causale tra danno dell'immobile ed evento sismico

Orizzonte temporale - territori colpiti da eventi sismici

La conferma

Risoluzione Agenzia delle Entrate 15 febbraio 2022, n. 8/E

Interventi nei territori colpiti da eventi sismici - Articolo 119, comma 8-ter del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio) convertito dalla legge 17 luglio 2020, n. 77

In sintesi, dunque, le disposizioni di cui al citato comma 8-ter dell'articolo 119 del decreto *Rilancio* si applicano agli interventi ammessi al *Superbonus* effettuati su edifici residenziali o unità immobiliari a destinazione abitativa per i quali sia stato accertato - mediante scheda *AeDES* o documento analogo - il nesso causale tra danno dell'immobile ed evento sismico, situati in uno dei Comuni di cui alle Regioni interessate da eventi sismici per le quali è stato dichiarato lo stato di emergenza.



Il calcolo dei limiti di spesa: unifamiliari e plurifamiliari con pertinenza

Le pertinenze fanno massimale autonomo solo negli edifici plurifamiliari.

Caso pratico: Edificio composto da un A/3 (Abitazioni di tipo economico) e da C/2 (Magazzini e locali di deposito)

>>> Verificare proprietà e pertinenzialità

>>> Verificare % residenziale rispetto al non residenziale



La ripartizione delle spese in condominio

Va fatta sulla base delle Tabelle millesimali di proprietà (tabella A) sia sulle spese ammissibili che su quelle non ammissibili.



Frazionamento e accorpamento

Vale sempre la situazione ante operam



Demolizione e ricostruzione

Deve configurarsi come ristrutturazione edilizia

Art. 3, comma 1, lettera d) del d.P.R. n. 380/2001

>>> Occhio alla preesistenza di uno qualsiasi dei vincoli del D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali)



Nuovo regime edilizio e fiscale


Sostituito il comma 13-ter

Aggiunti i nuovi 13-quater e 13-quinquies

Comma 13-ter

Gli **interventi di cui al presente articolo**, anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti, **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.



Comma 13-ter - principali effetti

Non è più necessaria la verifica sullo stato legittimo

Nella CILAS vanno indicati gli estremi del titolo che ha legittimato la costruzione dell'immobile

La presentazione della CILAS diventa *conditio sine qua* non per la fruizione del superbonus anche nel caso di interventi misti

Deroga alle cause di decadenza di cui all'art. 49 del d.P.R. n. 380/2001

Previste cause di decadenza per il Superbonus



Comma 13-quater

"13-quater. Fermo restando quanto previsto al comma 13-ter, resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento".

Viene di fatto chiarito che la CILA-Superbonus:

non sana alcun abuso edilizio.

Comma 13-quinquies

*13-quinquies. In caso di opere già classificate come **attività di edilizia libera** ai sensi dell'articolo 6 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 2 marzo 2018, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 81 del 7 aprile 2018, o della normativa regionale, **nella CILA è richiesta la sola descrizione dell'intervento**. In caso di **varianti in corso d'opera**, queste sono comunicate **alla fine dei lavori** e costituiscono **integrazione della CILA presentata**. Non è richiesta, alla conclusione dei lavori, la **segnalazione certificata di inizio attività** di cui all'articolo 24 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.*



Comma 13-quinquies

Le opere di edilizia libera possono essere descritte all'interno della CILA-Superbonus;

Le varianti in corso d'opera sono comunicate a fine lavori e costituiscono integrazione della CILA presentata;

Non è richiesta, alla conclusione dei lavori, la segnalazione certificata di agibilità



CILA-Superbonus

Il Modello di CILA Superbonus 110% è stato pubblicato sul sito del Ministero della Funzione Pubblica il 4 agosto 2021 ed è in vigore dal giorno successivo.



DUBBIO

Se per un motivo “salta” il superbonus 110% che valore avrà la CILAS?