

Il Superbonus: Il DL semplificazioni

Ultime novità fiscali: i «nodi» da sciogliere

25 ottobre 2021

Dott. Nicola Forte

LE SCADENZE DEL SUPERBONUS

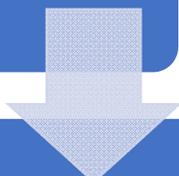
Nota di
aggiornamento al
DEF

Legge di Bilancio
2023

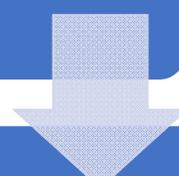
«Annunciata» la
proroga del
Superbonus al
2023

LE SCADENZE DEL SUPERBONUS

In base alle disposizioni in vigore



Scadenza del Superbonus diversificata
a seconda dell'oggetto dell'intervento



Ci sarà una semplificazione ? Ci sarà
una scadenza unica ?

LE SCADENZE DEL SUPERBONUS

CONDOMINI

Incentivi per efficienza energetica

110% spese periodo 1/7/2020 – 31/12/2022

Da ripartire in quattro/cinque quote annuali di pari importo

LE SCADENZE DEL SUPERBONUS

EDIFICI POSSEDUTI DA UN UNICO PROPRIETARIO

Incentivi per efficienza energetica

110% spese periodo 1/7/2020 – 30/06/2022 + 6 mesi

Da ripartire in quattro/cinque quote annuali di pari importo

LE SCADENZE DEL SUPERBONUS

SPESE DETRAIBILI

- Dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022 (24 mesi)

SPESE DETRAIBILI

- Se l'intervento è in corso al 30 giugno 2022 e l'opera è «avanzata» di almeno il 60%: sono detraibili anche le spese dal 1° luglio 2022 al 31 dicembre 2022

LE SCADENZE DEL SUPERBONUS

IMMOBILI UNIFAMILIARI

Incentivi per efficienza energetica

110% spese periodo 1/7/2020 – 30/06/2022

Da ripartire in quattro/cinque quote annuali di pari importo

LE SCADENZE DEL SUPERBONUS



LE SCADENZE DEL SUPERBONUS

Attenzione !

6 mesi in più (spese sostenute dal 1° luglio 2022 al 31 dicembre 2022)

- Per i lavori effettuati dall'unico proprietario su un edificio composto da 2 a 4 unità immobiliari

Data limite 30 giugno 2022

- Per immobili unifamiliari;
- Onlus, ODV, APS, Società sportive, cooperative;
- Interventi trainati

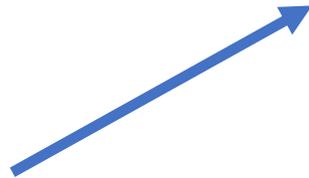
LE SCADENZE DEL SUPERBONUS

- **Inizio intervento:** apertura cantiere condominio: 1° gennaio 2022;
- **Chiusura cantiere** 30 settembre 2022;
- **Ultime spese sostenute dal condominio nel mese di settembre 2022:**
detrazione 110% spettante ai condomini;
- **Sostituzione di infissi all'interno delle singole unità immobiliari:**
 - a) Sostituzione entro il 30 giugno 2022: detrazione 110%;
 - b) Sostituzione dal 1° luglio al 30 settembre 2022: detrazione 50%

LE SCADENZE DEL SUPERBONUS

Termini più estesi

- Dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2023;
- Dal 1° luglio 2023 al 31 dicembre 2023 a condizione che **l'intervento sia già in corso al 30 giugno 2023 e l'opera sia «avanzata» di almeno il 60 per cento**



Condizione per considerare in detrazione (al 110%) le spese nell'ultimo semestre

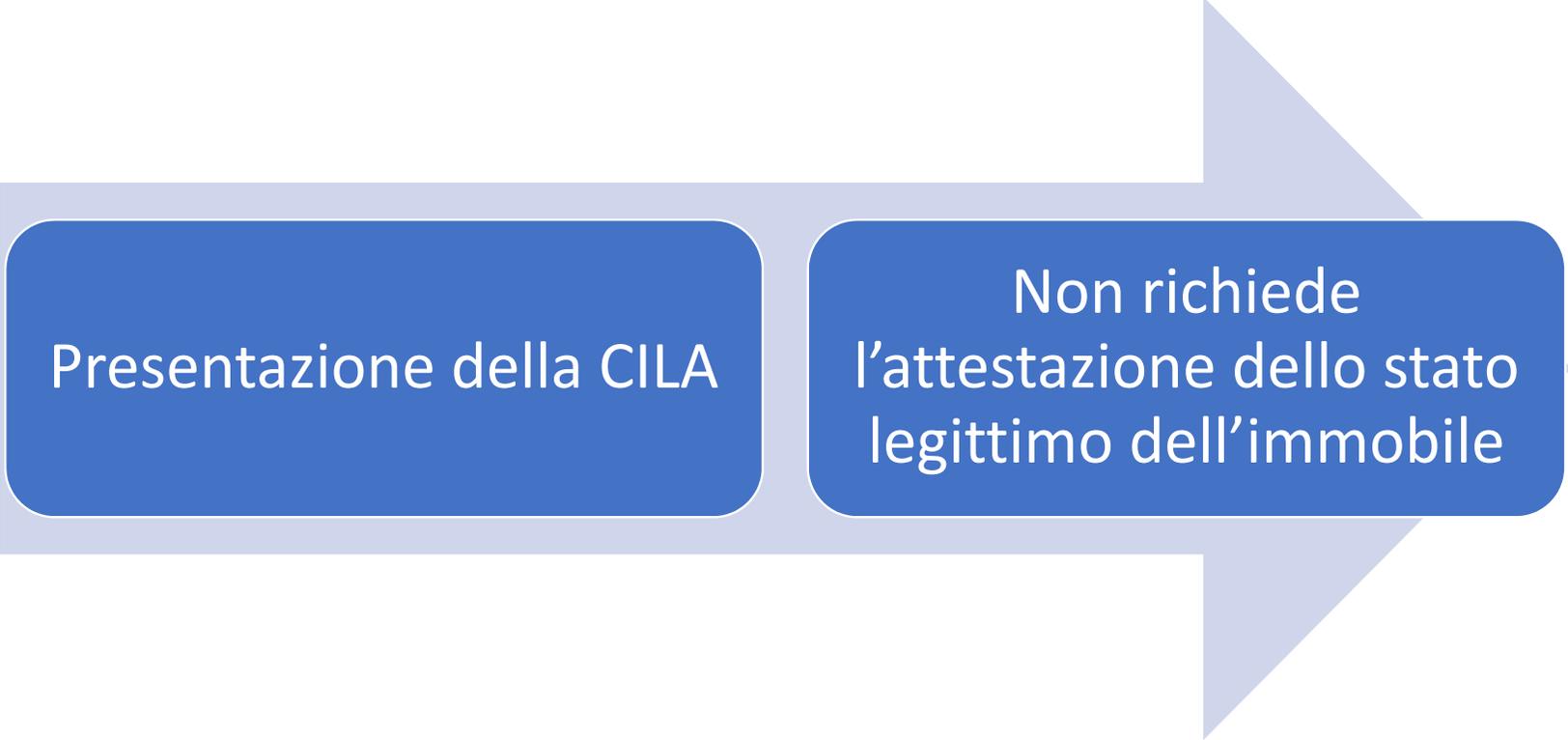
DECRETO SEMPLIFICAZIONI

Art. 119 D.L. n. 34/2020

Interventi ex art. 119, con esclusione della demolizione e ricostruzione: manutenzione straordinaria

Titolo edilizio: CILA

DECRETO SEMPLIFICAZIONI



Presentazione della CILA

Non richiede
l'attestazione dello stato
legittimo dell'immobile

DECRETO SEMPLIFICAZIONI

NELA 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 che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° gennaio 1967

DECRETO SEMPLIFICAZIONI

Per gli interventi di cui all'art. 119 la decadenza dal beneficio fiscale prevista dall'art. 49 del D.P.R. n. 380/2001 opera solo nei seguenti casi

- a) Mancata presentazione della CILA;
 - b) Interventi realizzati in difformità della CILA;
 - c) Assenza dell'attestazione dei dati di cui al secondo periodo;
 - d) Non corrispondenza al vero delle attestazioni ai sensi del comma 14.
- Resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento

DECRETO SEMPLIFICAZIONI

NUOVA CILAS

Eventuali abusi commessi: conferma del MEF

Il Superbonus non è precluso agli immobili abusivi, Il motivo è che la presentazione della nuova Cilas non prevede l'attestazione dello stato legittimo e, quindi, separa l'aspetta fiscale da quello della regolarità edilizia. **La conferma viene dal MEF**

DECRETO SEMPLIFICAZIONI

NUOVA CILAS

Se sussistono dubbi su un possibile abuso commesso



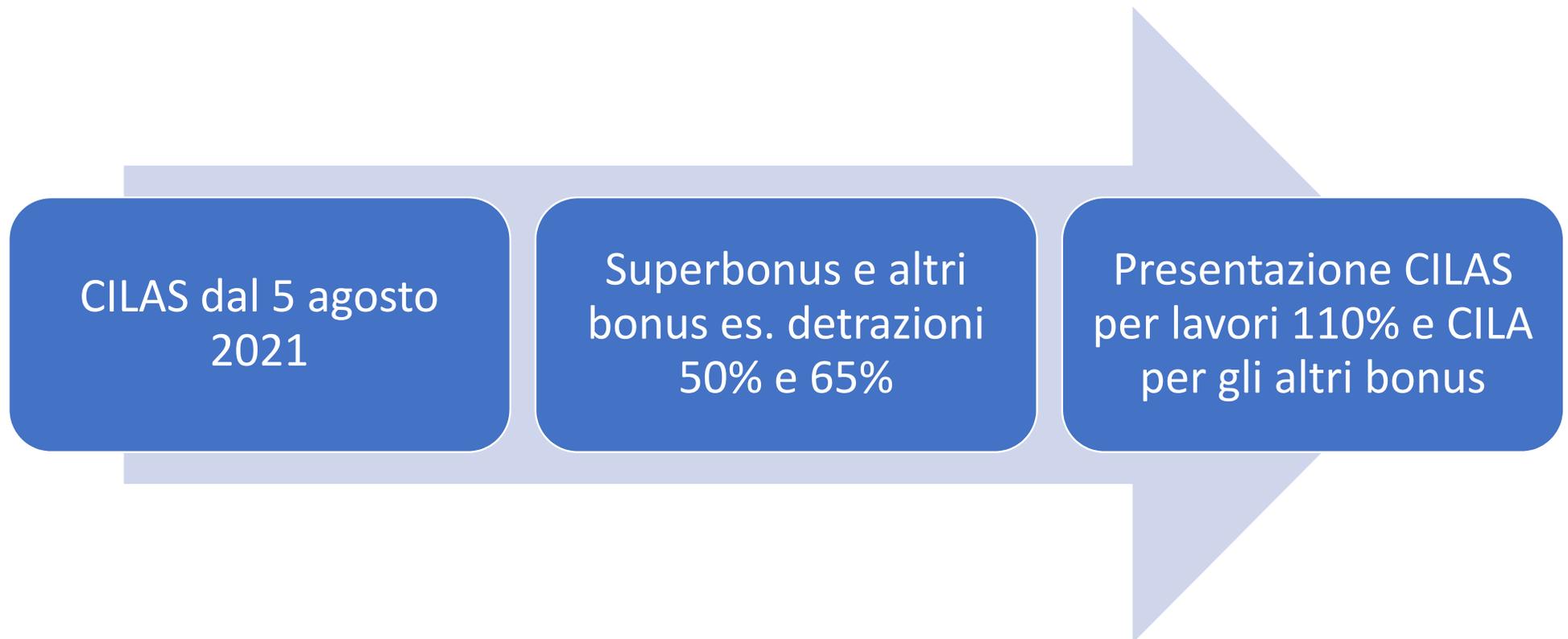
Ed è già stata presentata la CILA



E' conveniente presentare la nuova CILAS

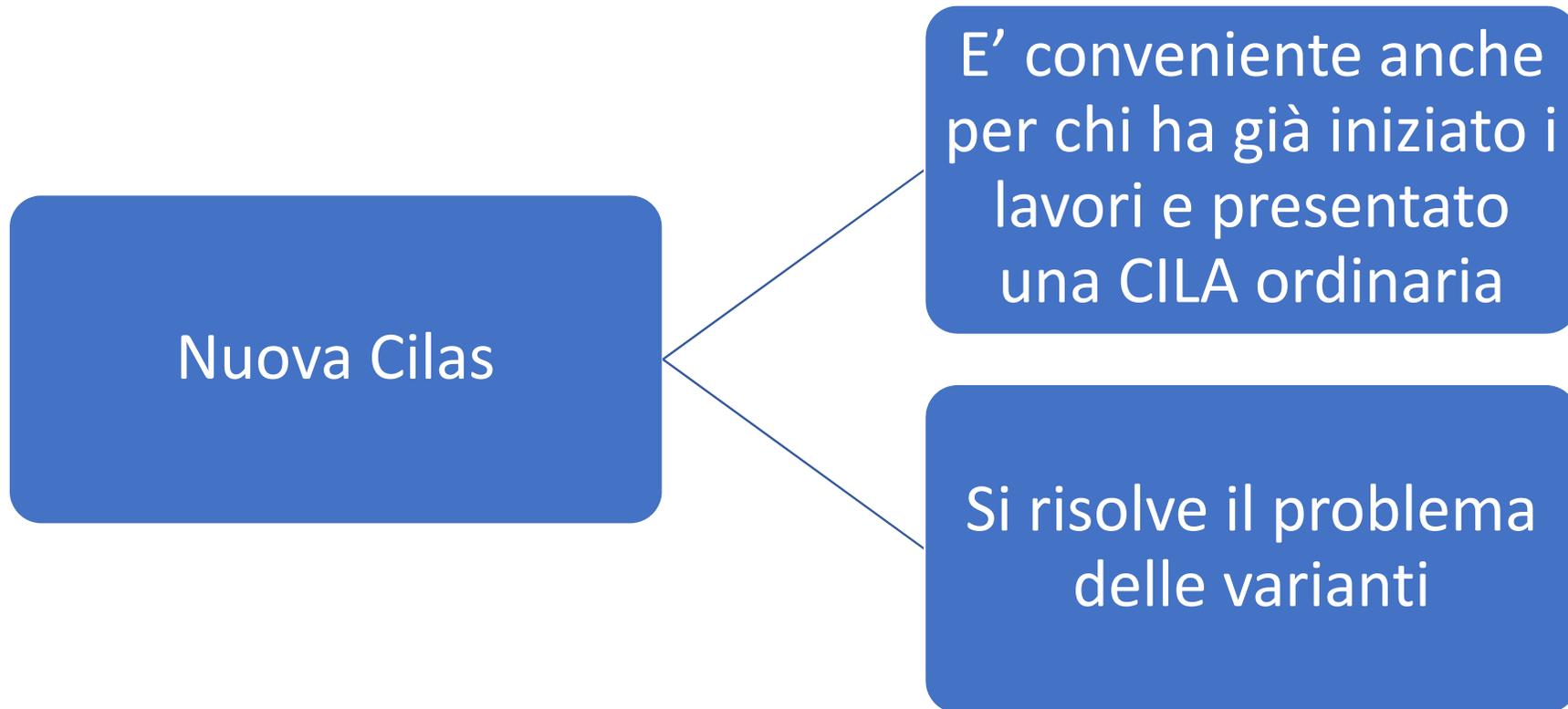
DECRETO SEMPLIFICAZIONI

NUOVA CILAS

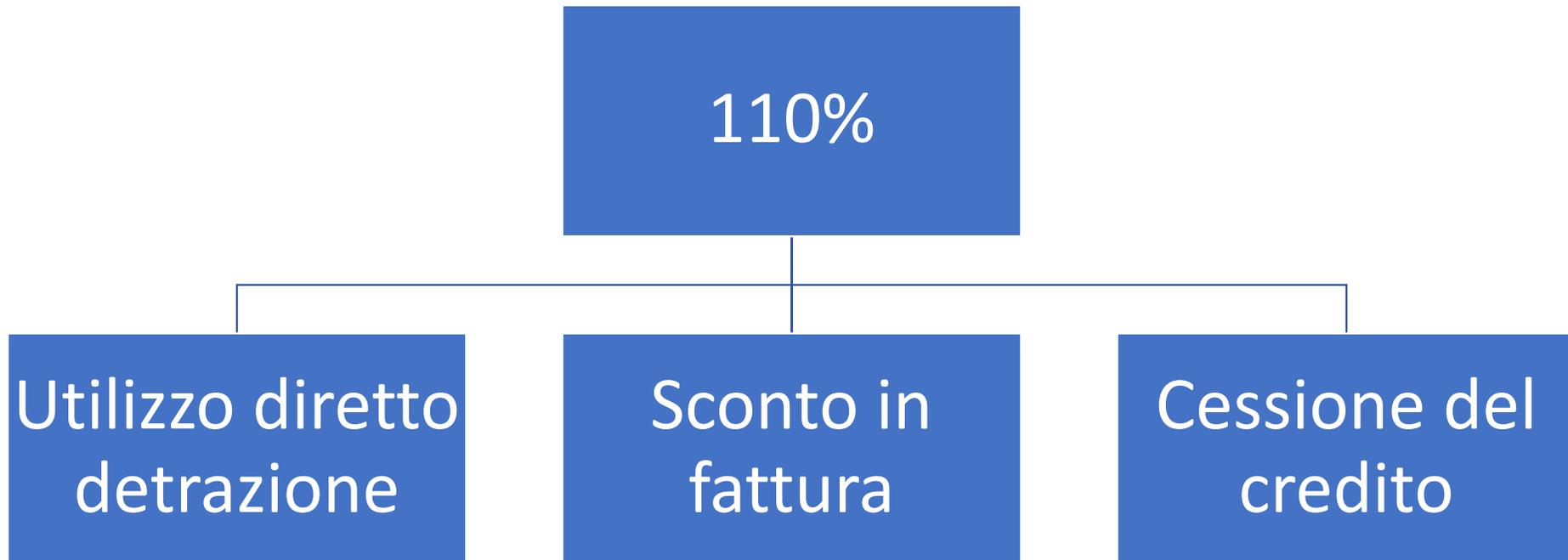


DECRETO SEMPLIFICAZIONI

NUOVA CILAS

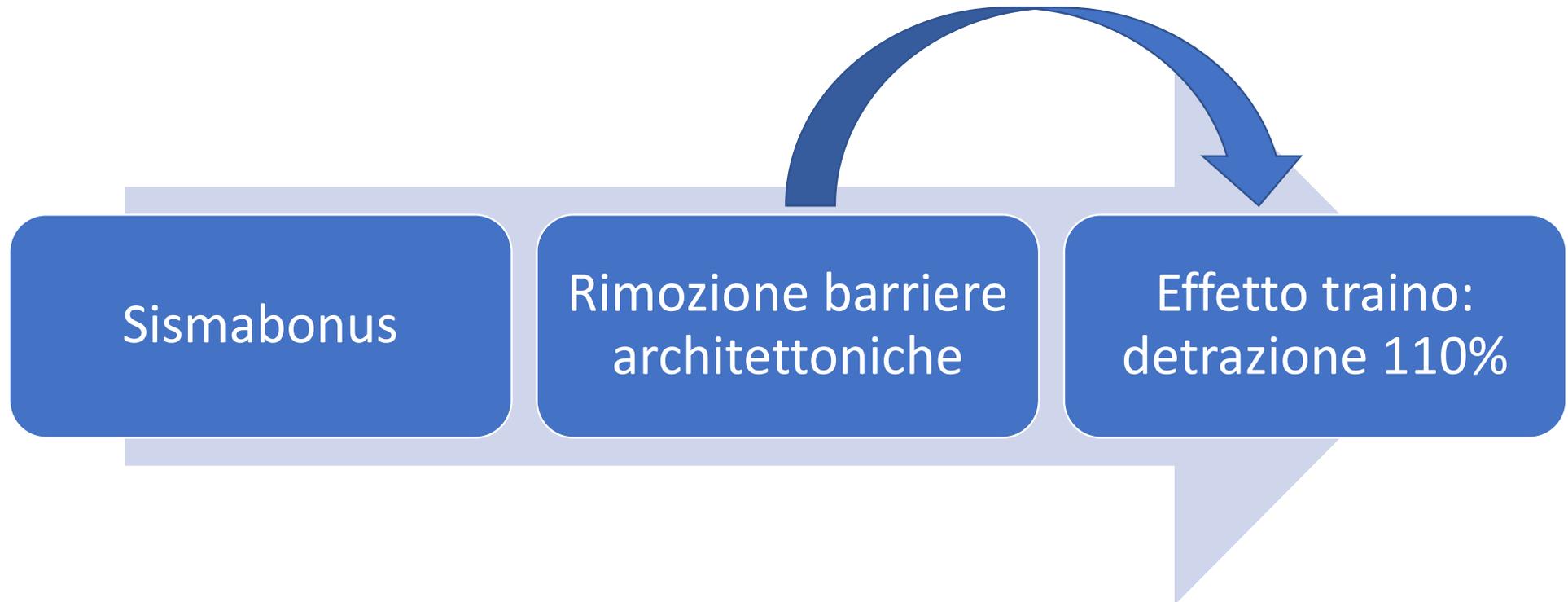


FUNZIONAMENTO DEL SUPERBONUS



Novità: Se le spese sono state sostenute nel 2022 la detrazione **può essere fatta valere in quattro anni (Legge di Bilancio 2021)**

RIMOZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE



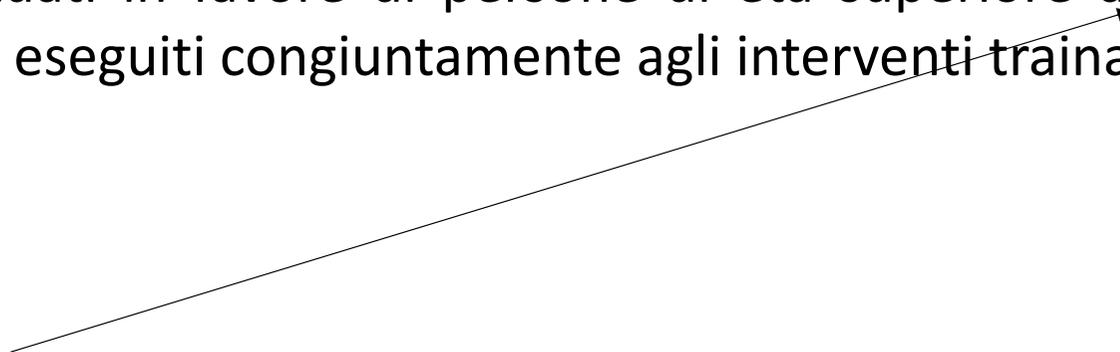
Novità: in precedenza effetto traino solo per gli interventi energetici

RIMOZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

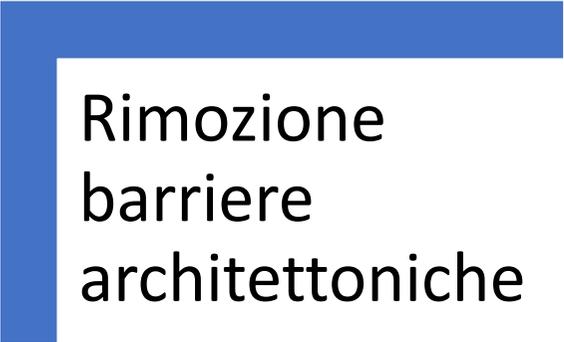
Interventi trainati

Interventi previsti dall'art. 16 – bis, comma 1, lett. e del TUIR, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni a condizione che siano eseguiti congiuntamente agli interventi trainanti di cui al comma 1

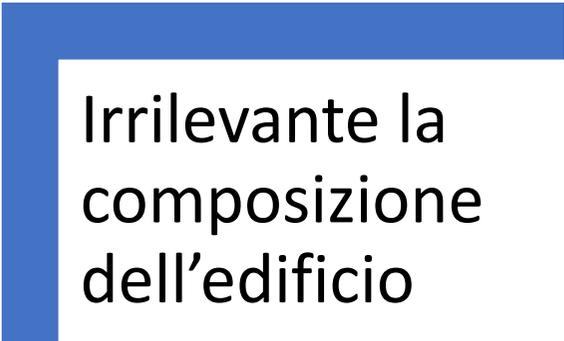
?



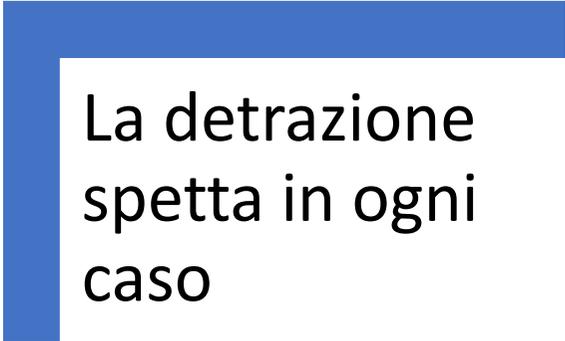
RIMOZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE



Rimozione
barriere
architettoniche

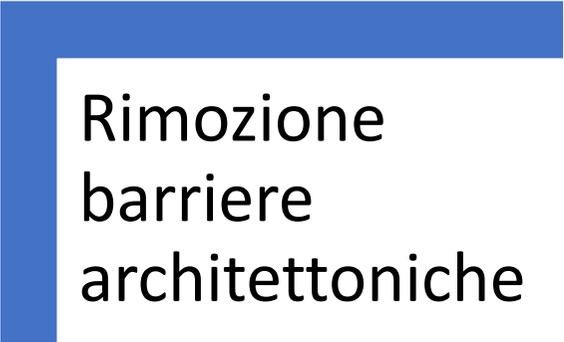


Irrilevante la
composizione
dell'edificio

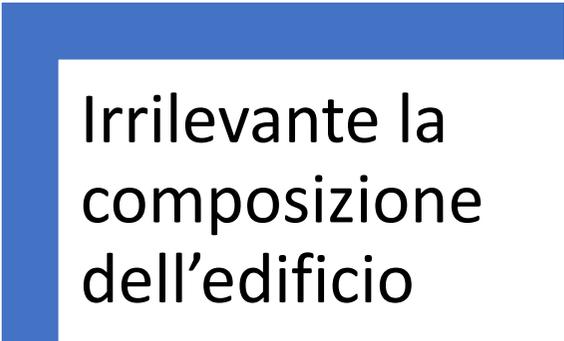


La detrazione
spetta in ogni
caso

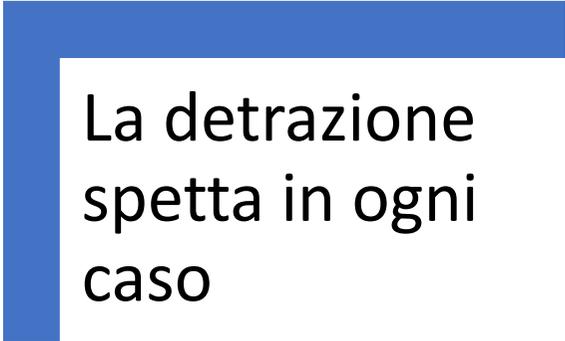
RIMOZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE



Rimozione
barriere
architettoniche



Irrilevante la
composizione
dell'edificio



La detrazione
spetta in ogni
caso

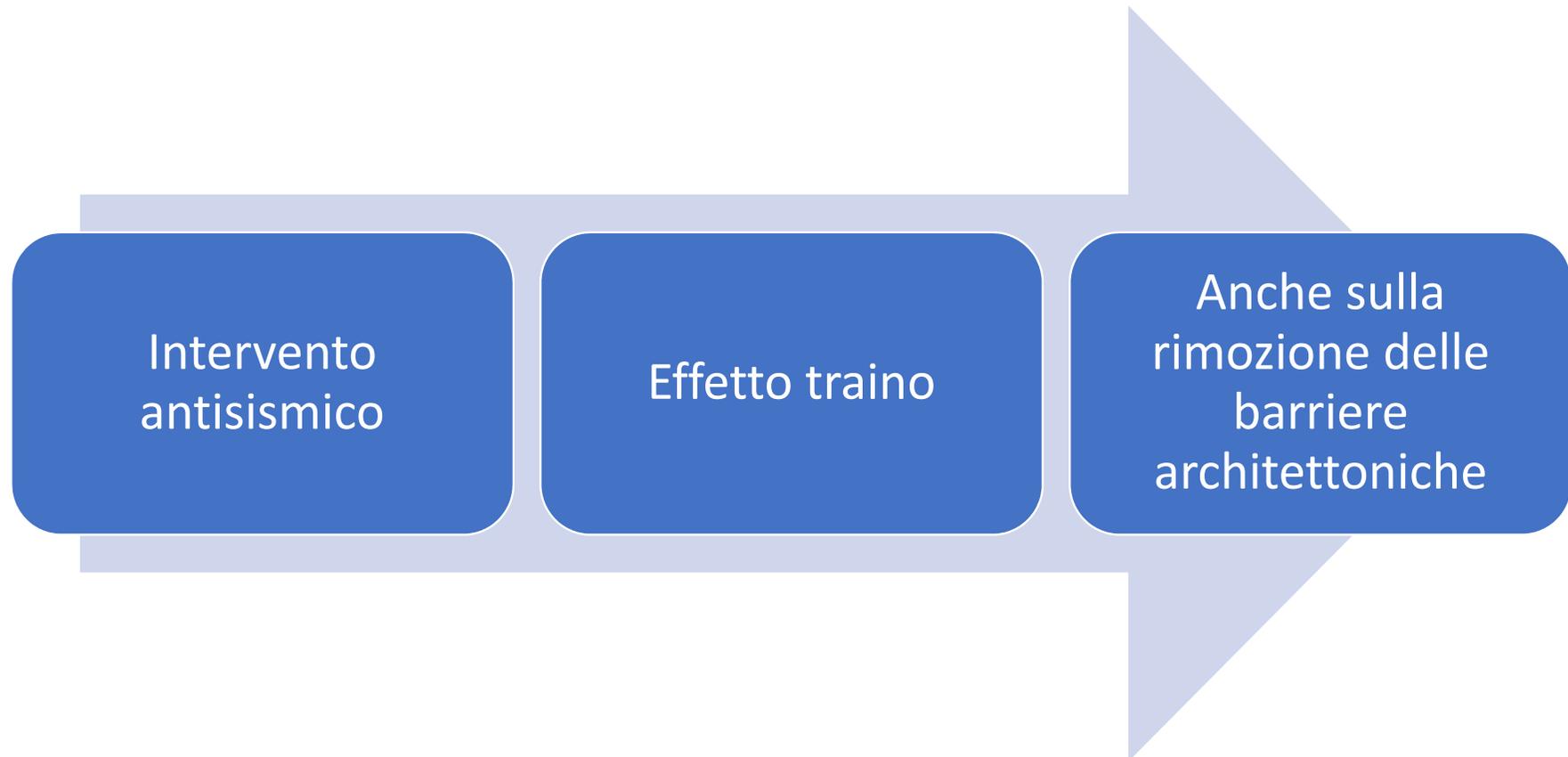
RIMOZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Attenzione al limite di spesa !

- ✓ Isolamento termico: spesa 30.000 euro:
- ✓ Intervento antisismico sul tetto: spesa 50.000 euro:
- ✓ Rifacimento impianto elettrico: spesa 30.000 euro;
- ✓ Rimozione barriere architettoniche: spesa 25.000 euro:
- ✓ Totali spese ex articolo 16 – bis: 105.000 euro, **oltre il limite di 96.000 euro**

Quale scelta effettuare ?

RIMOZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE



RIMOZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Sismabonus: effetto traino inferiore:

- Sistemi di monitoraggio del rischio sismico;
- Installazione di impianti fotovoltaici;
- Rimozione barriere architettoniche

ONLUS, ODV E APS

Limite max «potenziato» per le ONLUS, ODV e APS al verificarsi dei seguenti presupposti:

- ✓ Che svolgono attività di prestazioni di servizi socio – sanitari e assistenziali;
- ✓ I cui membri del CDA non percepiscono alcun compenso o indennità di carica;
- ✓ 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

ONLUS, ODV E APS

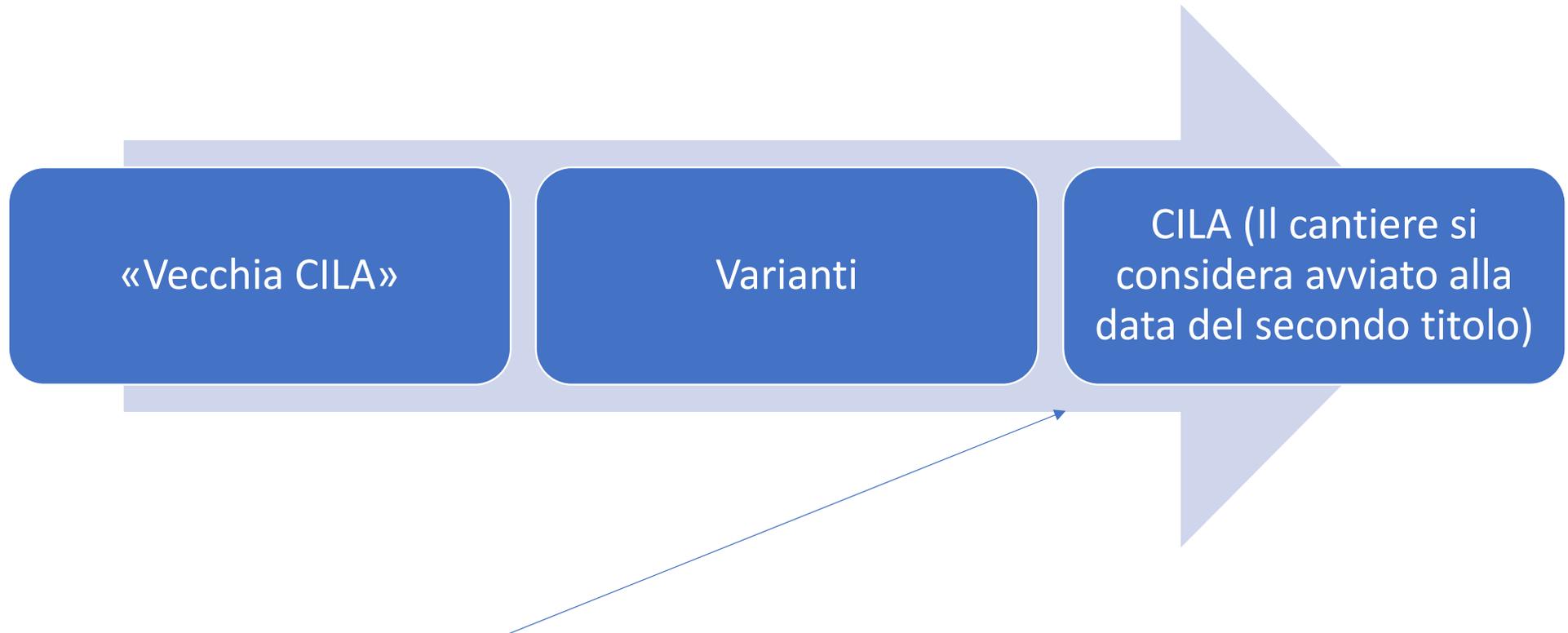
Ai fini del calcolo dei tetti di spesa “potenziati” occorre **moltiplicare i limiti già previsti dall’art. 119 per le “singole unità immobiliari”**, per il rapporto tra la superficie complessiva dell’immobile oggetto degli interventi e la superficie media di una unità abitativa immobiliare come ricavabile dal Rapporto Immobiliare pubblicato dall’OMI (che in base al Rapporto 2021 è pari a 107,5 mq quale dato a livello nazionale).

ONLUS, ODV E APS

Esempio:

una ONLUS che interviene sul cappotto termico di un immobile destinato a casa di cura per anziani e avente una superficie complessiva di 1.000 mq. In questo caso, posto che per la “singola unità immobiliare” l’art. 119 prevede un limite di spesa di 50 mila euro per gli interventi di isolamento termico, allora si potrebbe avere diritto ad un tetto massimo di circa 465mila euro (ossia $1000/107,5$ moltiplicato per 50 mila euro).

LE VARIANTI



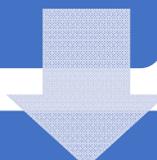
La seconda Cila sostituisce (dalla nuova data) la precedente: se nel frattempo sono stati effettuati Lavori trainati è possibile perdere il beneficio della detrazione

LE VARIANTI

La nuova Cilas può essere integrata



Con le varianti



Si conservano le detrazioni relative ai lavori trainati

LE VARIANTI

Il computo metrico da allegare è il computo globale, totale corrispondente al 100% dei lavori oggetto dell'asseverazione. Quindi, anche nel caso di SAL intermedi (ad esempio 30% e 60%), deve essere «caricato» il computo metrico complessivo.

Nei SAL successivi (60% e fine lavori), è possibile aggiornare il documento precedente caricato al SAL 30%, qualora siano subentrate varianti in corso d'opera. In caso di varianti in corso d'opera, si consiglia di evidenziare le variazioni subentrate all'interno del computo metrico.

IL POSSESSO DI REDDITO IMPONIBILE

Agenzia delle entrate: Circolare n. 24/E del 2020

Il beneficio spetta se si possiede un reddito imponibile

Redditi tassabili: soggetti a tassazione separata



Redditi soggetti ad imposta sostitutiva



Sconto in fattura o cessione del credito

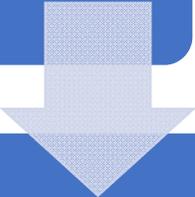
IL POSSESSO DI REDDITO IMPONIBILE



E' necessario, secondo la circ. n. 24/E, il possesso di un reddito, ma questa condizione non è prevista dall'art. 119 del D.L. n. 34/2020

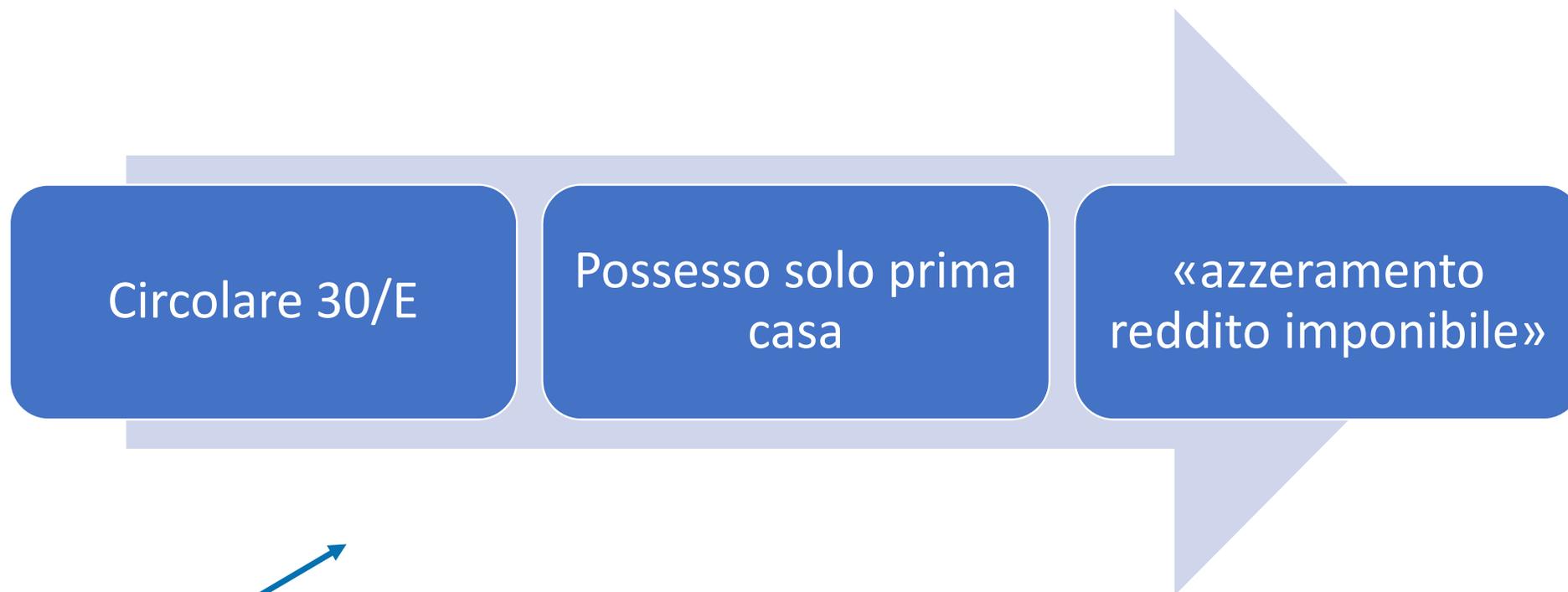
IL POSSESSO DI REDDITO IMPONIBILE

Mancato possesso di un reddito imponibile



La detrazione 110% non spetta

IL POSSESSO DI REDDITO IMPONIBILE



Possibile lo sconto in fattura o la cessione del credito

IL POSSESSO DI REDDITO IMPONIBILE



Possibile lo sconto in fattura o la cessione del credito

IL POSSESSO DI REDDITO IMPONIBILE

Risposta istanza di interpello n. 517/2021

Cooperativa di produzione e lavoro



Esenzione tassazione Reddito prodotto (art. 11 D.P.R. n. 601/1973)



Interessi attivi soggetti a ritenuta a titolo di imposta:
SI DETRAZIONE 110% con cessione creditoi

UNICO PROPRIETARIO

Persone fisiche (unico proprietario o comproprietari)



Immobili composti da due a quattro unità immobiliari (ai fini del computo non si considerano le pertinenze)



Anche se gli immobili non sono funzionalmente indipendenti

UNICO PROPRIETARIO

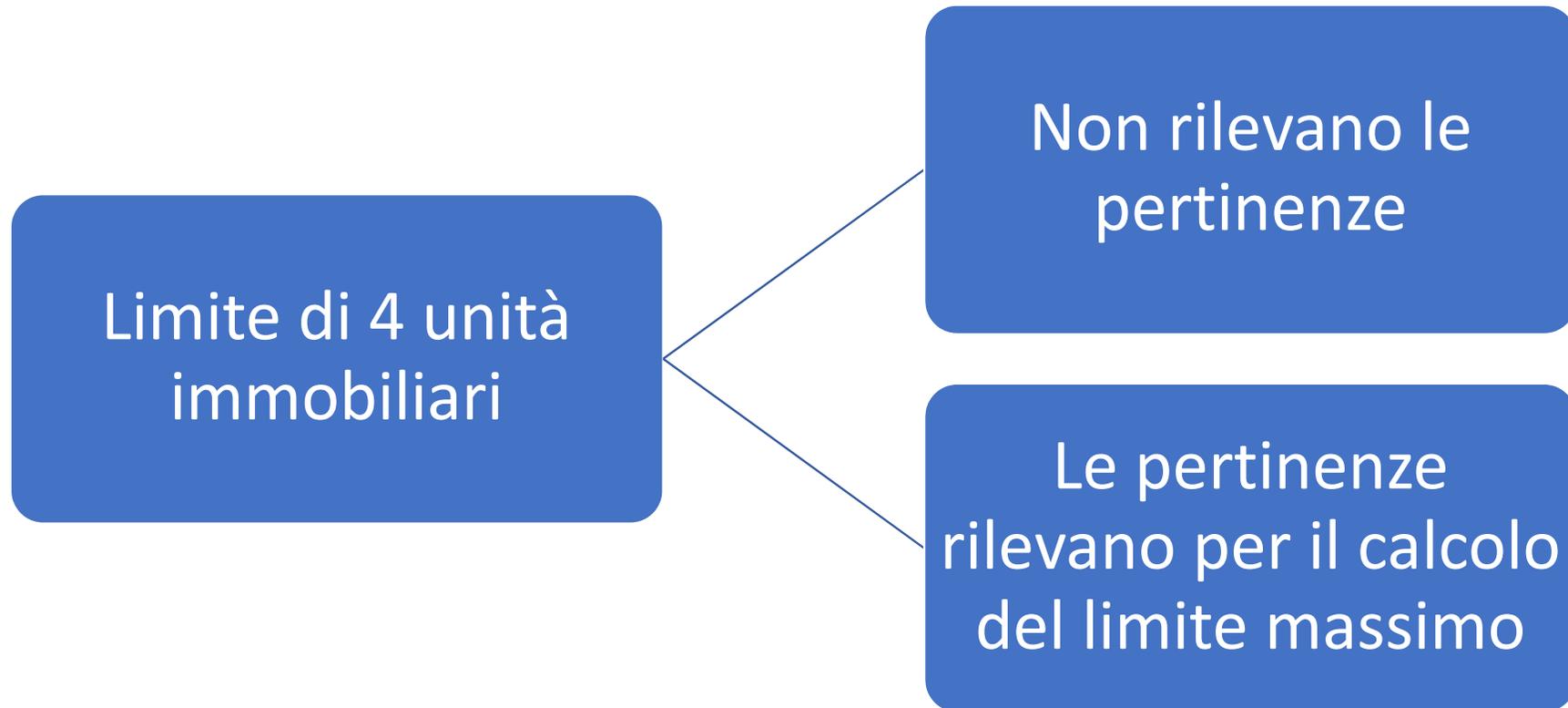
Condomini

Immobili unifamiliari (o assimilati)

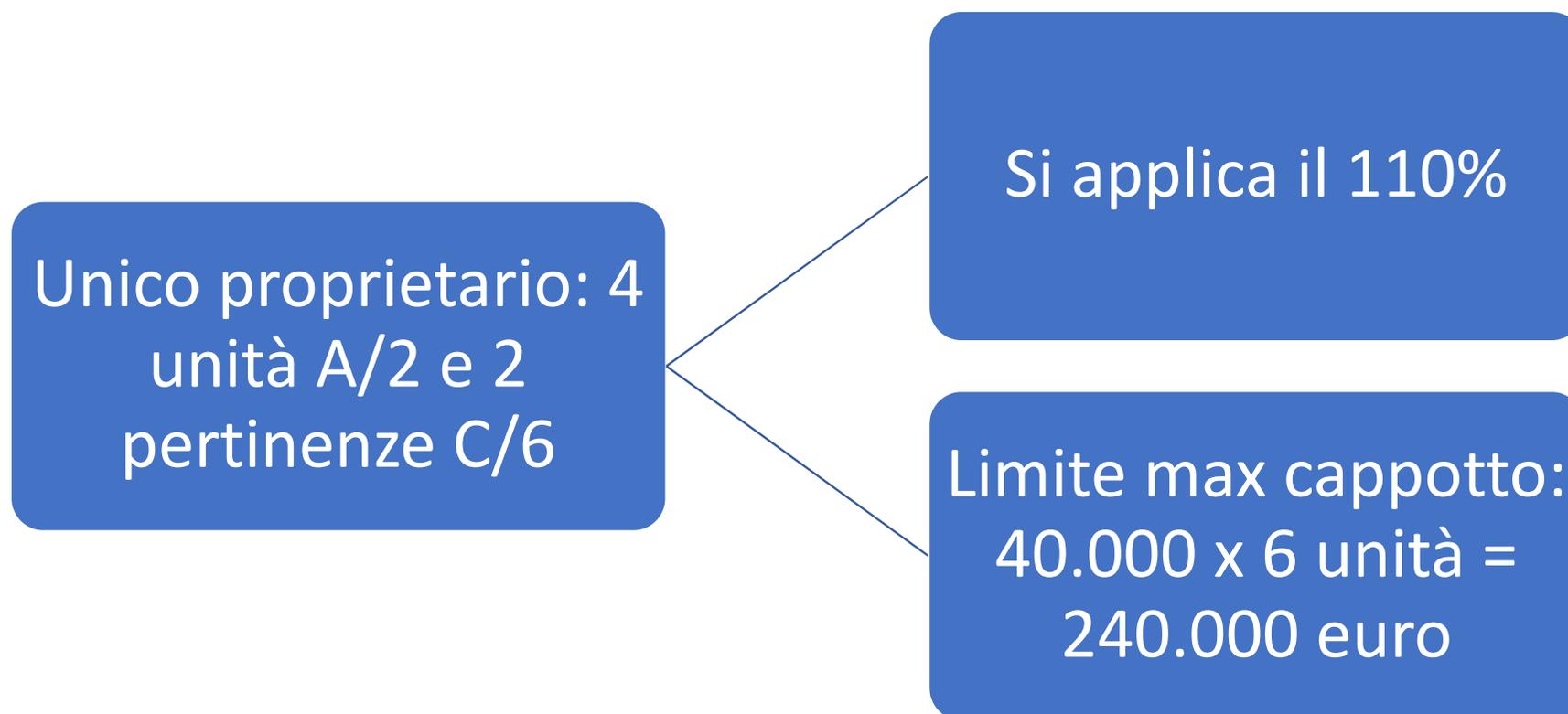
Immobili posseduti da un unico proprietario

Da due a quattro unità immobiliari

UNICO PROPRIETARIO



UNICO PROPRIETARIO

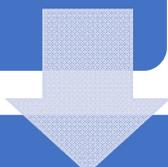


UNICO PROPRIETARIO

Unico proprietario: edificio
composto da 5 unità abitative

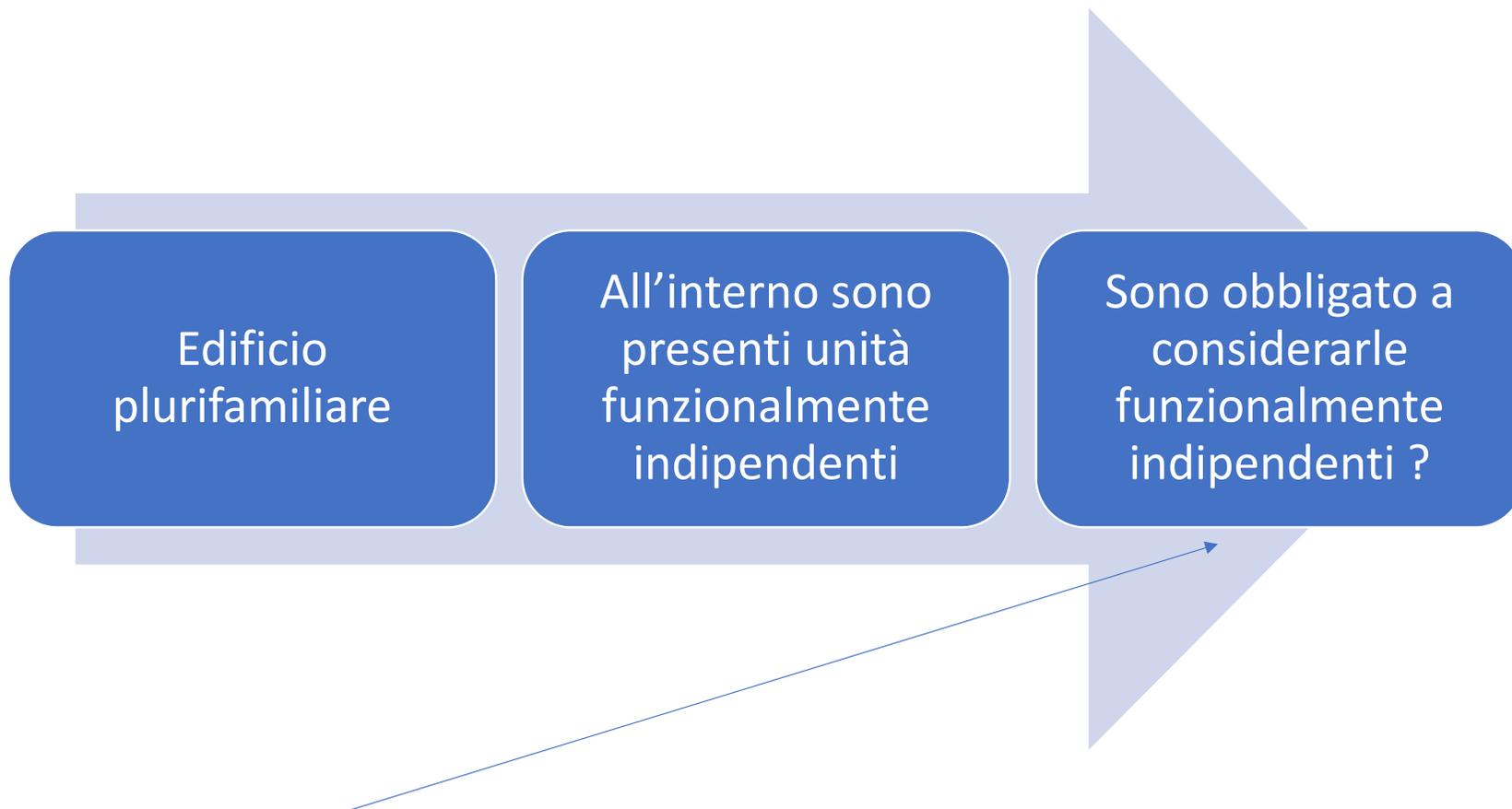


Una unità è un immobile
indipendente



Il limite delle 4 unità risulta
osservato ?

UNICO PROPRIETARIO



E' possibile effettuare una scelta diversa ?

EDIFICI A PREVALENTE DESTINAZIONE ABITATIVA

- ✓ I condòmini possono essere: persone fisiche, professionisti e imprese (anche società di persone o società di capitali);
- ✓ Non rileva la tipologia delle unità immobiliari che compongono l'edificio condominiale: può trattarsi di abitazioni, uffici e negozi; **ma, secondo la Circ. n. 24/E, più del 50% della superficie complessiva deve riguardare immobili residenziali;**
- ✓ Non è necessario che queste unità siano adibite ad abitazione principale dei condòmini

EDIFICI A PREVALENTE DESTINAZIONE ABITATIVA

60% superficie complessiva: unità immobiliari non abitative

Immobili abitativi

- Detrazione 110% in base ai millesimi

Immobili non abitative

- Non spetta la detrazione

EDIFICI A PREVALENTE DESTINAZIONE ABITATIVA

60% superficie complessiva: unità immobiliari non abitative



Le pertinenze come rilevano nel computo ?

ISOLAMENTO TERMICO DEL TETTO

110%

Anche se non è
superficie
disperdente

Come incide sul
calcolo della
superficie ?

ISOLAMENTO TERMICO DEL TETTO

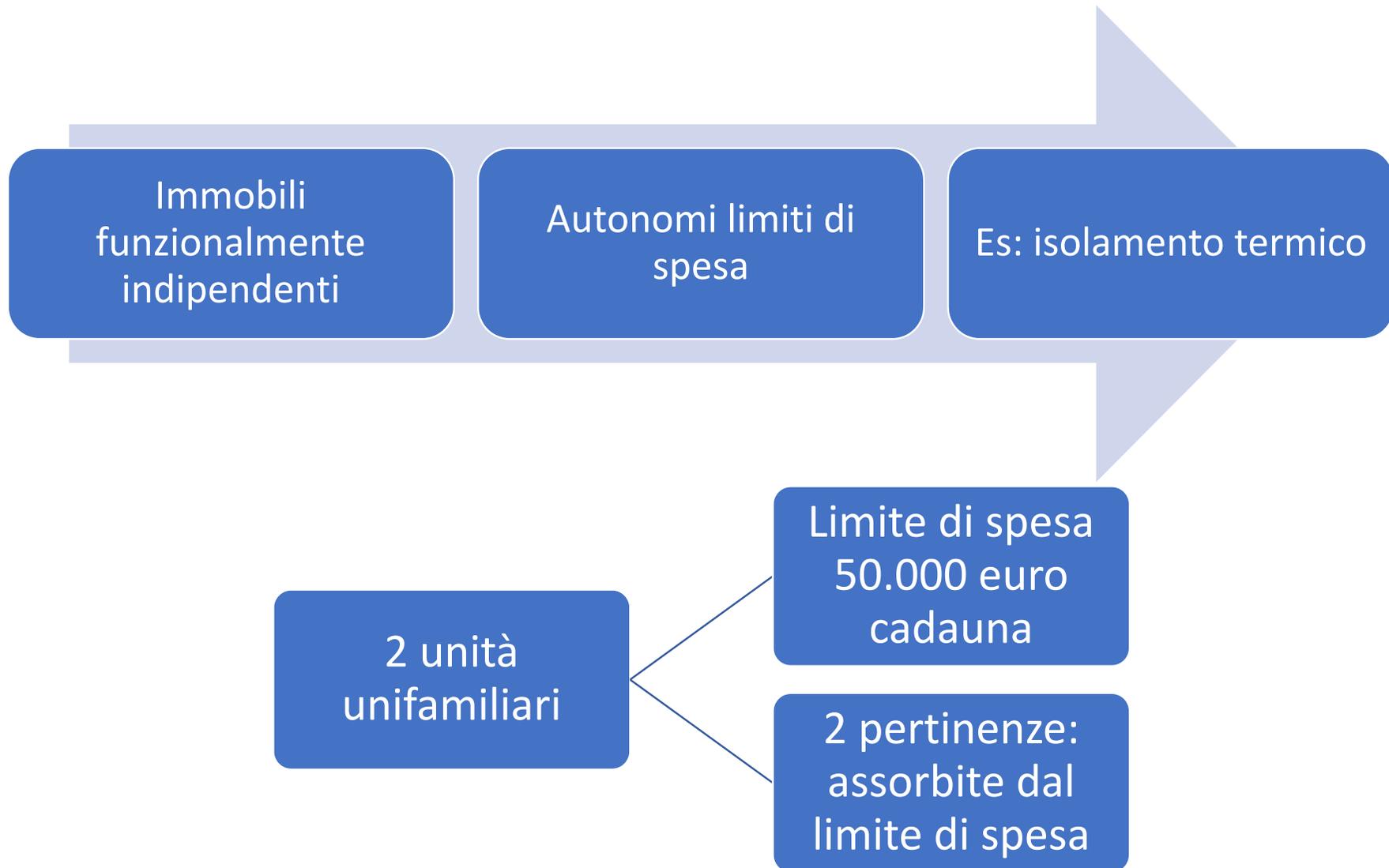
Interpello n. 956 – 1241/2021

Intervento di
isolamento termico
solo del tetto

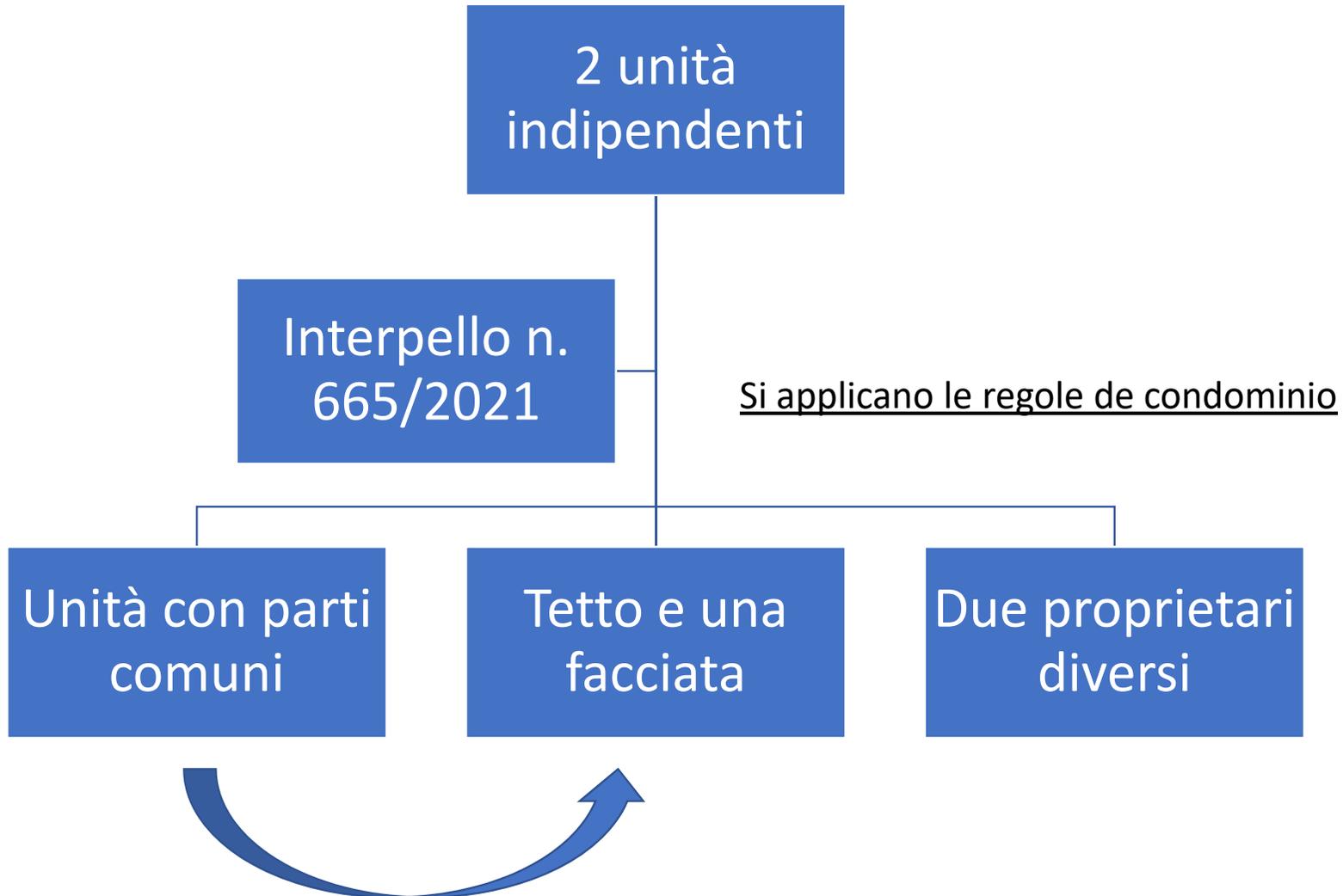
Soluzione Agenzia
entrate: non si incide
sulla superficie
disperdente per più del
25%

Non spetta la
detrazione del 25%

I LIMITI DI SPESA



I LIMITI DI SPESA



I LIMITI DI SPESA

Due unità
indipendenti

Con facciata in
comune e tetto

2 abitazioni, 2
pertinenze e 2
proprietari diversi

Limite di spesa 160.000 euro anziché 50.000 euro + 50.000 euro

UNICO PROPRIETARIO

Persone fisiche (unico proprietario o comproprietari)



Immobili composti da due a quattro unità immobiliari (ai fini del computo non si considerano le pertinenze)



Anche se gli immobili non sono funzionalmente indipendenti

UNICO PROPRIETARIO

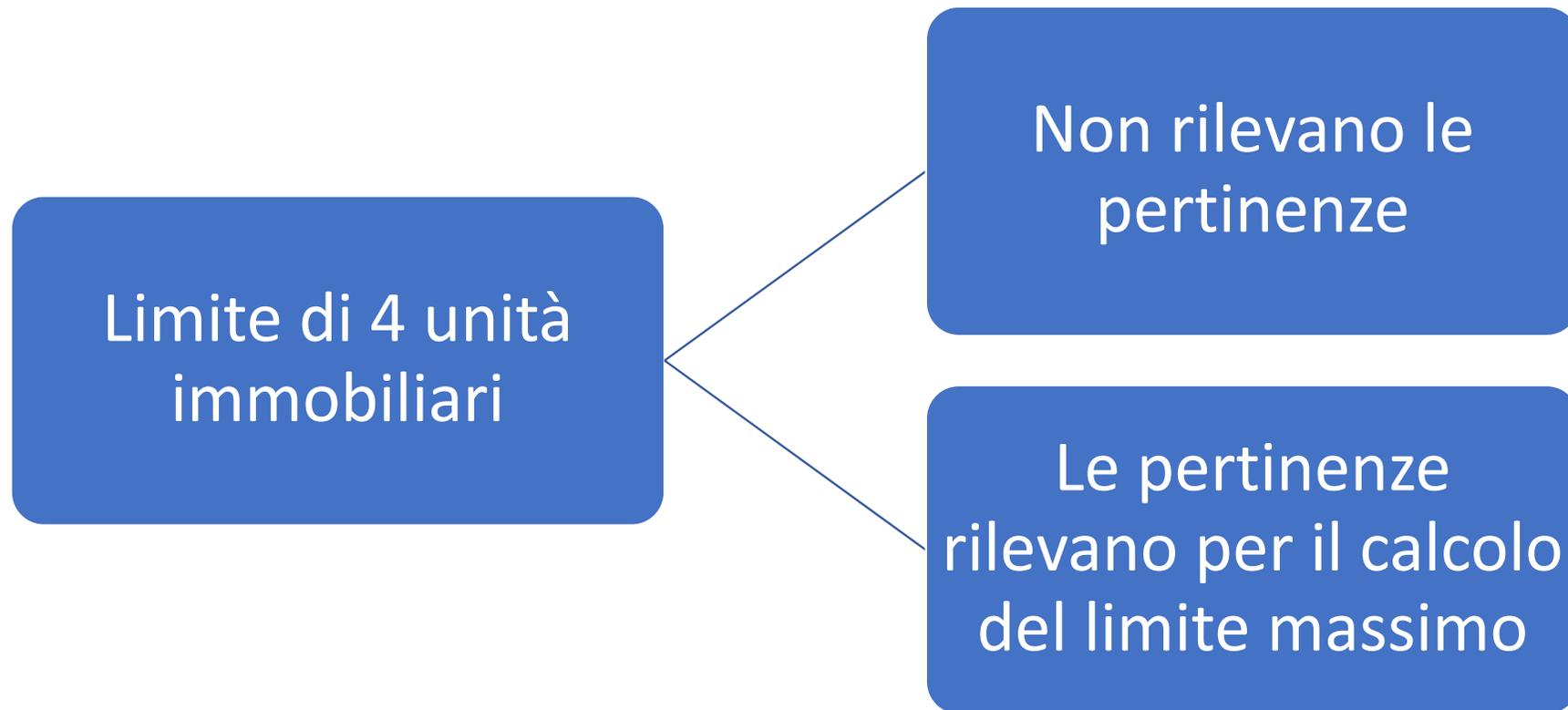
Condomini

Immobili unifamiliari (o assimilati)

Immobili posseduti da un unico proprietario

Da due a quattro unità immobiliari

UNICO PROPRIETARIO



UNICO PROPRIETARIO

Unico proprietario: 4
unità A/2 e 2
pertinenze C/6

Si applica il 110%

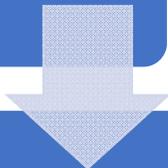
Limite max cappotto:
40.000 x 6 unità =
240.000 euro

UNICO PROPRIETARIO

Unico proprietario: edificio composto da 4 unità abitative e 2 pertinenze



2 unità sono funzionalmente indipendenti con relative pertinenze



Possono considerare le due unità indipendenti come parte dell'edificio ?

UNICO PROPRIETARIO

SI

Limite di spesa: 40.000
x 6 = 240.000 euro

Soluzione non corretta

Anche se delle parti sono in comune, il proprietario è unico, quindi le due unità immobiliari devono essere considerate indipendenti: Interpello 665/2021

UNICO PROPRIETARIO

NO

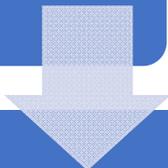
Limite di spesa: 40.000
 $\times 2 = 80.000$

Per ogni unità
indipendente 50.000
euro

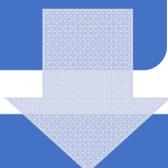
Come si ripartiscono le spese per gli interventi sulle parti comuni dell'edificio ?

UNICO PROPRIETARIO

Unico proprietario: edificio
composto da 5 unità abitative



Una unità è un immobile
indipendente



Il limite delle 4 unità risulta
osservato ?

UNICO PROPRIETARIO

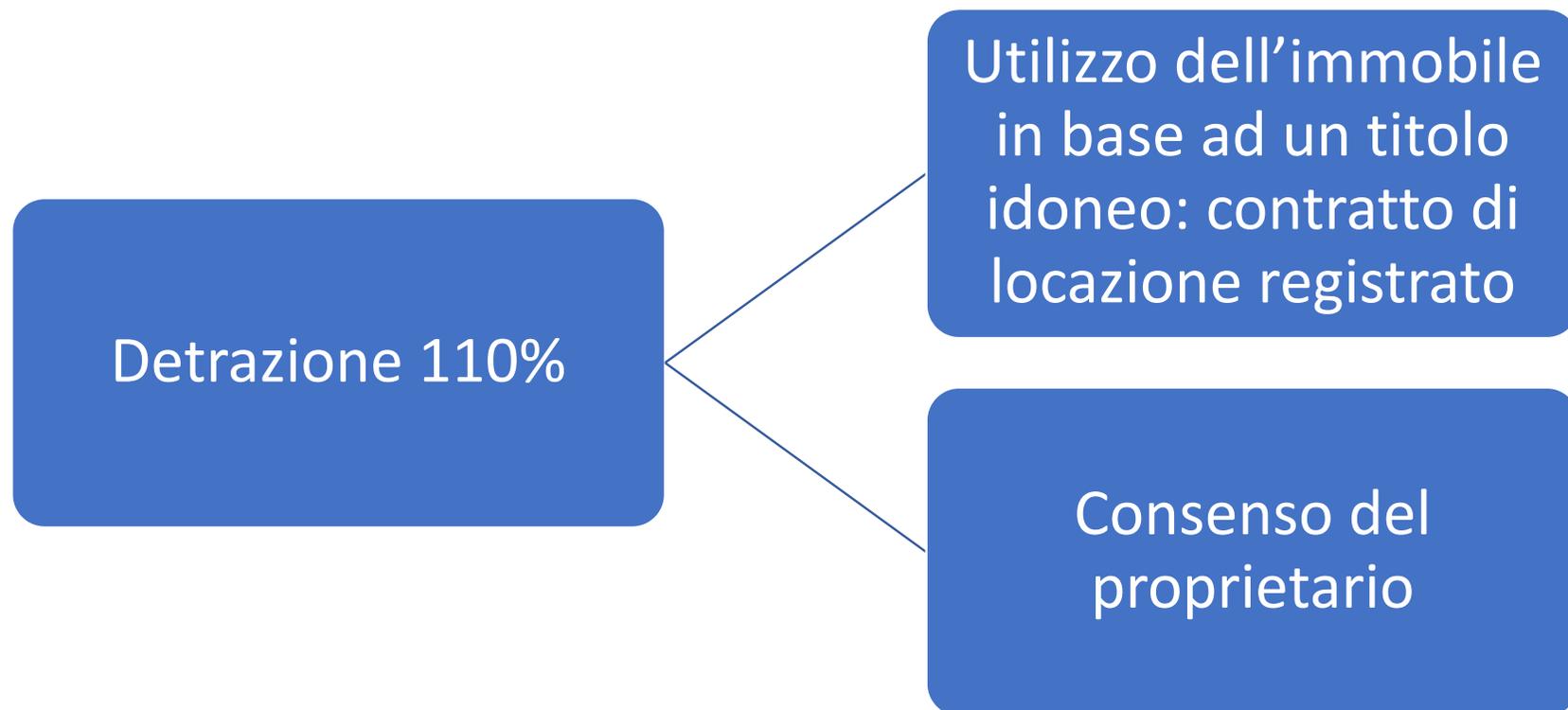
Edificio plurifamiliare

All'interno sono presenti unità funzionalmente indipendenti

Sono obbligato a considerarle funzionalmente indipendenti ?

E' possibile effettuare una scelta diversa ?

LOCATARI E COMODATARI



LOCATARI E COMODATARI

Società

- Proprietaria di un immobile unifamiliare
A/2

Concesso in locazione ad un socio

- Detrazione 110% ? Abuso del diritto ?

LOCATARI E COMODATARI

Il problema dell'abuso del diritto non si pone

L'immobile di proprietà della società è un «bene relativo all'impresa»

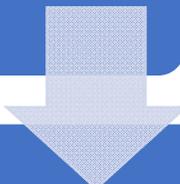
Il locatario persona fisica non può mai fruire della detrazione del 110 per cento

IMMOBILI UTILIZZATI NELL'ATTIVITA' D'IMPRESA

Persona fisica realizza lavori



Detrazione 110%



Per evitare a decadenza: quanto tempo deve attendere per avviare un'attività di impresa ?