Il Sole 24 ORE

in collaborazione con

ENGIE

Ottobre 2020

CASA e CONDOMINIO

1

# BONUS 110%

*Tutte le regole fiscali e tecniche*
*Le procedure e gli adempimenti per professionisti e contribuenti*

A cura di **Gian Paolo Tosoni, Luca De Stefani** e **Luca Rollino**

Interventi agevolati • Beneficiari • Unico proprietario, case singole, villette e condominio • Costi e tetti di spesa • Ruolo dei professionisti, enti e imprese • Visto, congruità e asseverazioni • Cessione del credito e sconto in fattura

# Sommario

INTRODUZIONE

**La detrazione del 110%**
**Luca De Stefani**
» PAG 7

**I soggetti che possono usufruire della detrazione**
*Solo per l'ecobonus, comprensivo degli interventi trainanti, e per le colonnine di ricarica dei veicoli elettrici, il super bonus del 110% può spettare per gli interventi su un «numero massimo di due unità immobiliari»*
**Luca De Stefani**
» PAG 9

**Interventi trainanti: isolamenti termici, impianti e allacci**
*Il miglioramento di almeno due classi energetiche, ovvero il conseguimento della classe energetica più alta, è un requisito essenziale per beneficiare del super bonus del 110% sugli interventi dell'ecobonus*
**Luca De Stefani**
» PAG 21

**Gli aspetti tecnici degli interventi trainanti**
*Sono tre gli interventi definiti trainanti, in quanto consentono di garantire l'applicazione dell'aliquota del 110% anche a tutti gli altri interventi di riqualificazione energetica incentivati con aliquota ordinaria*
**Luca Rollino**
» PAG 33

**Gli interventi trainati nell'agevolazione del 110%**
*Le caratteristiche degli interventi di efficientamento energetico (cosiddetto "Ecobonus") e di quelli relativi all'installazione delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici*
**Alessandra Caputo e Gian Paolo Tosoni**
» PAG 39

**Gli impianti fotovoltaici trainati nell'agevolazione 110%**
*Se eseguiti insieme a un intervento trainante, il Superbonus si applica alle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 per l'installazione di impianti solari fotovoltaici e di sistemi di accumulo integrati negli impianti*
**Alessandra Caputo e Gian Paolo Tosoni**
» PAG 48

**Infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici**
*Il prossimo futuro vedrà l'integrazione tra fotovoltaico, batterie e stazioni di ricarica smart in ambito domestico e in questo contesto l'incentivazione fiscale gioca un ruolo fondamentale per lo sviluppo*
**Fabio Chiesa e Giampiero Gugliotta**
» PAG 56

**Comunità energetiche rinnovabili**
*L'estensione del Superbonus 110 p%o alle comunità di energia rinnovabile permetterà di aumentare l'efficienza energetica delle famiglie, consentendo la riduzione dei consumi e delle tariffe di fornitura*
**Fabio Chiesa e Giampiero Gugliotta**
» PAG 61

**Gli aspetti tecnici degli interventi trainati**
*Una spesa «trainante» agevolata, effettuata dal «condominio» sulle parti comuni condominiali, può trainare l'agevolazione fiscale del 110% anche ad altri interventi dell'ecobonus effettuati dai condòmini*
**Luca Rollino**
» PAG 64

**Soluzioni tecnologiche per il condominio**
*Una costante ricerca di innovazione per la scelta delle migliori tecnologie di riqualificazione energetica del sistema fabbricato-impianto*
**engie.it - sezione Condomini**
» PAG 69

**Il sisma bonus al 110 per cento**
*Per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 (anche per gli Iacp), i soggetti aventi diritto possono beneficiare della detrazione del 110% per tutti gli interventi antisismici cosiddetti «speciali»*
**Luca De Stefani**
» PAG 78

**Gli aspetti tecnici del super sismabonus**
*Per tutti gli interventi antisismici cosiddetti «speciali» la percentuale è stata elevata al 110%, senza che sia necessario aver sostenuto «almeno uno» dei 3 nuovi interventi «trainanti»*
**Luca Rollino**
» PAG 83

**Nozione di condominio e di parti comuni**
*Il condominio , anzituto, esiste per la sola presenza di un edificio in cui vi sia una separazione della proprietà per piani orizzontali, a prescindere dalla approvazione di un regolamento e dalla completezza e validità dello stesso*
**Augusto Cirla**
» PAG 86

**Assemblea di condominio, le maggioranze**
*È solo l'assemblea che deve assumere*

RIPRODUZIONE RISERVATA - GRUPPO 24 ORE

*ogni definitiva decisione circa l'esecuzione dei lavori, essendo priva di rilevanza qualsiasi delega che, sul punto, essa stessa ritenesse di conferire a un gruppo ristretto di condòmini*
**Augusto Cirla**
» PAG 98

**Le modalità di recupero della detrazione**
*È possibile optare per un contributo anticipato sotto forma di sconto dai fornitori dei beni o servizi (sconto in fattura) o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante*
**Alessandra Caputo e Gian Paolo Tosoni**
» PAG 108

**Cessione e "sconto" consentono una monetizzazione immediata**
*Dal 15 ottobre 2020 l'esercizio dell'opzione deve essere comunicato all'agenzia delle Entrate, sia per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari, sia per quelli eseguiti sulle parti comuni degli edifici*
**Giorgio Gavelli**
» PAG 116

**Relazione tecnica, Ape, Aqe, libretto di impianto**
*La verifica del miglioramento di almeno due classi energetiche (o una classe energetica qualora la classe ante intervento sia la A3) richiede gli attestati di prestazione energetica, Ape, ante e post intervento*
**Luca Rollino**
» PAG 122

**Il ruolo di professionisti e imprese**
*Fortemente responsabilizzati,i professionisti devono attestare prima dell'inizio dei lavori la classe energetica (o la classe sismica) dell'edificio, e contestualmente dichiarare la classe energetica (o sismica) in progetto*
**Luca Rollino**
» PAG 125

**Asseverazioni, le indicazioni del decreto 29 luglio 2020**
*I soggetti autorizzati al rilascio della documentazione sono tecnici abilitati alla progettazione di edifici e di impianti, nell'ambito delle competenze attribuite dalla legislazione vigente, ossia il Dpr 75/2013*
**Beatrice Santoro**
» PAG 129

**Il disconoscimento della detrazione a causa di abusi edilizi**
*La non conformità della singola unità immobiliare non è ostativa all'esecuzione dei lavori sulle parti comuni ma l'abuso, se non sanato, determinerà l'impossibilità per il singolo proprietario di godere della relativa detrazione*
**Pietro Maria di Giovanni**
commento tratto da
**Smart24 Condominio**
» PAG 136

**Le sanzioni per tutte le situazioni a rischio**
*Stante la lodevole finalità del legislatore di incentivare la ripresa economica è auspicabile che le contestazioni penali da parte dei verificatori siano valutate con prudenza, escludendo a priori automatismi e presunzioni*
**Laura Ambrosi e Beatrice Santoro**
» PAG 140

**Le assicurazioni a tutela delle imprese e dei professionisti**
*A quanti asseverino la congruità dei costi e la conformità dei requisiti tecnici per accedere al Superbonus è richiesto di stipulare una polizza assicurativa della responsabilità civile, con massimale non inferiore a 500.000 euro*
**Luca Rollino**
» PAG 150

**Interventi di efficienza energetica, le modifiche a regime**
*Il decreto Rilancio, nell'ambito delle misure urgenti connesse all'emergenza Covid19, ha integrato (ampliandole) le disposizioni previste per specifici interventi di riqualificazione energetica degli edifici*
**Fabio Chiesa e Giampiero Gugliotta**
» PAG 153

RIPRODUZIONE RISERVATA - GRUPPO 24 ORE

AGENZIA DELLE ENTRATE, CONSULENZA GIURIDICA 15.9.2020, N. 910/1

# Il disconoscimento della detrazione a causa di abusi edilizi

**Pietro Maria di Giovanni**
*commento tratto da*
**Smart24 Condominio**

*La non conformità della singola unità immobiliare non è ostativa all'esecuzione dei lavori sulle parti comuni ma l'abuso, se non sanato, determinerà l'impossibilità per il singolo proprietario di godere della relativa detrazione*

RIPRODUZIONE RISERVATA - GRUPPO 24 ORE

Il Superbonus introdotto a maggio 2020 dal decreto Rilancio si affianca alle detrazioni già in vigore per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio elevando al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, per interventi in ambiti ben determinati e finalizzati, prevalentemente, all'efficientamento energetico e sismico del patrimonio edilizio abitativo.

### La normativa sulla detrazione di imposta per gli interventi sugli immobili

La possibilità di godere di una detrazione dall'Irpef in misura percentuale sulle spese sostenute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio è stata introdotta nel nostro ordinamento per la prima volta dall'articolo 1 della legge 449/1997 e, dopo numerose proroghe, tale previsione è stata resa permanente attraverso una modifica al Testo Unico delle Imposte sul Reddito (Tuir).

L'articolo 16 *bis* del Dpr 917/1986, introdotto nel 2011, prevede infatti la detrazione dall'imposta lorda dovuta di un importo percentuale sulle spese documentate, fino alla concorrenza di un massimale determinato per ciascuna unità immobiliare, per gli interventi previsti dall'articolo 3, comma 1, lettere *b), c)* e *d)* del Testo Unico dell'edilizia (Dpr 380/2001) eseguiti sulle singole unità immobiliari residenziali e sulle loro pertinenze.

Per vedersi riconosciuta la detrazione il contribuente dovrà aver osservato quanto previsto dal Dm Finanze 18 febbraio 1998, n. 41, che nel disciplinare le procedure di controllo delle detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia, individua i presupposti per la corretta detrazione: indicazione nella dichiarazione dei redditi degli estremi dell'immobile oggetto dei lavori, comunicazione preliminare all'esecuzione dei lavori, conservazione della documentazione comprovante la spesa sostenuta, effettuazione dei pagamenti con determinate modalità, redazione di dichiarazioni integrative qualora l'ammontare dei lavori superi una determinata soglia.

L'articolo 4 lettera *c)* del citato decreto ministeriale esclude la detrazione laddove vengano eseguite opere edilizie difformi rispetto a quelle oggetto di preventiva comunicazione.

Identica sanzione viene comminata dall'articolo 49 del Dpr 380/2001 il quale prevede che gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici.

Al fine di verificare "a posteriori" la conformità delle opere realizzate a quanto preventivamente comunicato, con provvedimento del Direttore dell'agenzia delle Entrate n. 149646 del 2 novembre 2011 è stata disposta la conservazione delle abilitazioni amministrative richieste dalla legislazione vigente per la tipologia di lavori da realizzare e nell'eventualità in cui non sia necessario alcun titolo abilitativo, il contribuente viene onerato della sottoscrizione e conservazione di una

dichiarazione sostitutiva di notorietà in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi di ristrutturazione edilizia posti in essere rientrano tra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo (cfr. da ultimo circolare 19/E/2020).

**La tipologia di abusi rilevanti ai fini del disconoscimento della detrazione**

Il quadro normativo relativo agli interventi in edilizia al quale le norme finora disaminate facevano riferimento è stato profondamente modificato per effetto del Dlgs 222/2016 che, nel riordinare i titoli e gli atti legittimanti gli interventi edilizi, ha previsto un ampliamento della categoria degli interventi soggetti ad attività completamente libera.

Anche nel mutato panorama legislativo si possono individuare, con riferimento alle ipotesi di decadenza dalla detrazione, due situazioni:

a. la realizzazione di opere edilizie non rientranti nella corretta categoria di intervento per le quali sarebbe stato necessario un titolo abilitativo diverso da quello in possesso. L'ipotesi ricorre, ad esempio, quando opere soggette a concessione edilizia siano state in modo erroneo comprese in una denuncia d'inizio di attività ma, tuttavia, le stesse risultino conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi. In tal caso risulta possibile la sanatoria delle opere e rimane onere del contribuente inotrare all'agenzia delle Entrate il corretto titolo edilizio così come previsto al punto 7 della circolare 57/E/1998;
b. la realizzazione di opere difformi dal titolo abilitativo ed in contrasto con gli strumenti urbanistici ed i regolamenti edilizi.

Si tratta di opere non suscettibili di sanatoria, pertanto, non si potrà godere della detrazione e laddove le spese saranno portate in detrazione, sarà dichiarata la decadenza dai benefici fiscali, con recupero dell'imposta non pagata.

Occorre tenere presente, però, che il primo comma dell'articolo 49 del Dpr 380/2001 Testo Unico dell'edilizia evidenzia che laddove il contrasto riguardi violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta, **la fattispecie assume rilevanza ai fini della decadenza dal beneficio fiscale soltanto laddove le violazioni eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte**.

Parimenti la norma dispone che danno luogo a decadenza dal beneficio il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.

La giurisprudenza che si è formata su tale disposizione - sebbene originata da contenziosi nei quali oggetto del contendere era l'intervenuta decadenza dalle agevolazioni per l'acquisto della prima casa - ha precisato che «le norme che stabiliscono decadenza sono per loro natura di stretta interpretazione» e che, pertanto, deve ritenersi estraneo alla suddetta disposizione l'abuso edilizio che alla data di realizzazione delle opere non risultava realizzato in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato (cfr. da ultimo Cassazione 4351/2016).

***Ammissibilità della detrazione per interventi su immobili per i quali è stata presentata domanda di condono edilizio ma non è stato ancora rilasciato il titolo in sanatoria***

Per effetto del ricordato Dlgs 222/2016 è stata ampliata la categoria degli interventi realizzabili in edilizia totalmente libera.

Si tratta di interventi per i quali non è richiesto alcun titolo abilitativo, né è prevista alcuna specifica comunicazione: il contribuente al fine di ottenere la detrazione fiscale deve asseverarle con dichiarazione portante data certa.

Rientrano in tale categoria gli interventi di manutenzione ordinaria, ma anche alcuni degli interventi previsti dall'articolo 16 *bis* Tuir quali le opere finalizzate a prevenire il rischio di compimento di atti illeciti da parte di terzi (apposizione di inferriate, grate ecc.): le opere finalizzate alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico, al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia; gli interventi rivolti alla prevenzione degli infortuni domestici e gli interventi di messa a norma degli edifici e degli impianti tecnologici.

**Si tratta, quindi, di interventi che rientrano a pieno titolo nella previsione dell'articolo 119 Dl 34/2020 e che possono essere eseguiti in edilizia libera anche su immobili per i quali sia già stata presentata la domanda di condono, ma non risulta ancora**

RIPRODUZIONE RISERVATA - GRUPPO 24 ORE

**rilasciato il titolo in sanatoria: in tale eventualità si ha diritto alla detrazione?**

È questo il quesito posto, con richiesta di consulenza giuridica, dal Collegio dei Geometri della Provincia di Ancona alla Direzione Regionale Marche dell'agenzia delle Entrate che in data 15 settembre 2020 con atto n. 910/1, ha reso il seguente parere: «si ritiene che la detrazione possa essere riconosciuta, sempreché siano stati posti in essere anche tutti gli ulteriori adempimenti richiesti dal citato decreto 41 del 1998, e comunque sempre che non si sia verificata l'ipotesi (di difficilissima prospettazione per la tipologia di interventi c.d. "decreto Edilizia libera") delle violazioni indicate nell' articolo 49, comma 1, del Dpr 380/2001».

L'Agenzia ha precisato che in tale situazione il contribuente dovrà redigere e inoltrare una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi dell'articolo 47 del Dpr 445 del 2000, «in cui dovrà essere indicata la data di inizio dei lavori e attestata la circostanza che gli interventi edilizi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili, anche nel caso in cui i medesimi non necessitino di alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa edilizia vigente».

La circostanza che per l'immobile non sia ancora concluso il procedimento relativo al condono edilizio, non può, pertanto, ritenersi ostativa ai fini del riconoscimento dell'agevolazione anche considerando che nella fattispecie l'agevolazione non riguarda le spese relative agli interventi che sono stati oggetto del medesimo condono.

Tale indicazione sembra essere conforme al dettato dell'articolo 50 Dpr 380/2001 che al quarto comma prevede che il rilascio del permesso in sanatoria, produce automaticamente, sempre che ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative, la cessazione degli effetti dei provvedimenti di revoca o di decadenza previsti dall'articolo 49.

Mentre il successivo quinto comma prevede che nelle more dell'emanazione del provvedimento definitivo di sanatoria, al fine di conseguire in via provvisoria la cessazione degli effetti dei provvedimenti di revoca, il contribuente deve produrre una istanza di sospensione del procedimento di revoca del beneficio fiscale allegando copia autenticata della domanda di permesso in sanatoria, corredata della prova del pagamento delle somme dovute fino alla data di presentazione dell'istanza di sospensione.

L'ottenimento del permesso in sanatoria, poi, determinerà il definitivo consolidamento del diritto alla detrazione.

Non va dimenticato, però, che la sanatoria dell'abuso edilizio, così come previsto dall'articolo 36 Dpr 380/2001, è possibile nella sola ipotesi in cui l'intervento realizzato in assenza di autorizzazione laddove necessaria o in difformità della stessa risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Pertanto laddove il contribuente abbia cognizione dell'impossibilità di conseguire la sanatoria, oltre a non conseguire i benefici fiscali, rischierà di incorrere in responsabilità penale per la dichiarazione mendace contenuta nella autocertificazione.

***La non conformità urbanistica delle singole unità immobiliari è rilevante ai fini dell'esecuzione dei lavori sulla parte comune?***

Per quel che riguarda gli immobili in condominio si pone il problema della rilevanza della non conformità urbanistica delle singole unità immobiliari.

Si tratta di problema di non facile soluzione, considerato che può accadere che le parti comuni del fabbricato, oggetto dell'intervento previsto dal Superbonus, siano perfettamente conformi al titolo edilizio, ma all'interno delle unità immobiliari private siano stati commessi degli abusi e che gli stessi non siano stati sanati.

In tale ipotesi **spetta la detrazione per i lavori eseguiti sulle parti comuni al contribuente proprietario dell'immobile in cui è stato commesso l'abuso?**

Per cercare di dare una risposta al quesito occorre premettere che in linea di principio non è vietato intervenire con opere di manutenzione ordinaria sugli immobili, anche se irregolari, in quanto tale divieto svuoterebbe sostanzialmente il contenuto del diritto del proprietario, determinando il graduale e progressivo perimento del bene (cfr. Corte Costituzionale 529/1995).

Diversamente tutti gli altri interventi diversi dalla manutenzione ordinaria potranno essere autorizzati soltanto se prima dei nuovi lavori sia stata chiesta una sanatoria (in tal senso depone la circolare del ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 7 agosto 2003,

RIPRODUZIONE RISERVATA - GRUPPO 24 ORE

n. 4174 al punto 4.3).

Per quel che riguarda, poi, i lavori sulle parti comuni va considerato che ciascun beneficiario potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprieta o dei diversi criteri applicabili, ai sensi degli articoli 1123 e ss. Cc (cfr. da ultimo circolare 19/E/2020).

Le parti comuni dell'edificio, infatti, sono strumentali al godimento delle proprietà dei singoli per cui da tale vincolo di destinazione funzionale, sorgono i caratteri dell'irrinunciabilità e della indivisibilità delle stesse.

Tanto ciò è vero che per espressa e inderogabile previsione dell'articolo 1118 Cc, il condòmino non può rinunciare ai diritti sui beni comuni né sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la loro conservazione.

Il godimento dei beni comuni, quindi, è inscindibile dal godimento dei beni di proprietà esclusiva, per cui pur rinunciando alla comproprietà sul bene, il condòmino continuerebbe di fatto ad usufruire dello stesso.

Ne consegue che la regolarità urbanistica della singola unità immobiliare deve essere considerato presupposto per la detraibilità della relativa spesa, determinata su base millesimale.

Il provvedimento 910/1 del 15 settembre 2020 non contempla tale specifica ipotesi, ma può essere utilizzato per una prima riflessione: l'agenzia delle Entrate ha, infatti, precisato che la pendenza della procedura di sanatoria consente di fruire della detrazione fiscale.

E poiché la sanatoria attiene, solitamente, le unità immobiliari di proprietà esclusiva, può ritenersi che **la mancata conformità urbanistica della singola unità immobiliare non sia ostativa all'esecuzione dei lavori sulle parti comuni** ma che l'abuso, se non sanato, determinerà secondo i principi generali fin qui delineati, l'impossibilità per il singolo proprietario di godere della relativa detrazione, con conseguente impossibilità di cedere il relativo credito o di ottenere lo sconto in fattura ed obbligo di provvedere al pagamento dei lavori in proprio.

RIPRODUZIONE RISERVATA - GRUPPO 24 ORE


TRASFORMAZIONE, FUSIONE, CONFERIMENTO, SCISSIONE E LIQUIDAZIONE DELLE SOCIETÀ

di M. Confalonieri

Le operazioni straordinarie rivestono un ruolo importante nella vita delle imprese. Il volume, che intende costituire una guida per coloro che si trovano ad affrontare tali operazioni, è strutturato in sei parti, una per ogni operazione societaria: trasformazione, fusione, conferimento, cessione, scissione e liquidazione.

Nell'ambito di ciascuna parte l'autore, dopo avere sinteticamente analizzato le caratteristiche dell'operazione, ne espone gli adempimenti civilistici e le norme che presiedono ad una corretta tenuta della contabilità.

ACQUISTA SUBITO IL VOLUME

SHOPPING 24 ON LINE
www.shopping24.it
Link diretto al prodotto: offerte.ilsole24ore.com/trasformazione2020

NELLE LIBRERIE PROFESSIONALI

Pagg. 880
€ 79,00

SERVIZIO CLIENTI LIBRI - tel. 02/30.300.600 - servizioclienti.periodici@ilsole24ore.com

GRUPPO 24 ORE