

## Quesiti evento del 29.09.2020

1. D: La circolare dell'Agenzia delle Entrate di Agosto 2020 specifica più volte che l'applicazione del 110% è riferita a parti comuni del condominio, quasi a volere sottolineare l'importanza della soggettività. Ma se in un condominio, il lastrico solare è di proprietà esclusiva solo di due proprietari di immobili su quattro, il bonus 110% è applicabile per i lavori di coibentazione (dato che questi lavori vanno comunque a generare un risparmio energetico per tutto il condominio)?

Per il lastrico manca il prerequisito di immobile riscaldato, il suo isolamento inciderà sugli immobili sottostanti

2. Buongiorno e complimenti a relatori e organizzatori. Come può il committente tutelarsi al 100% dai rischi di cattiva esecuzione e errori di rendicontazione che possano compromettere o portare alla richiesta di restituzione del bonus? Scelta oculata delle imprese, del professionista e dell'asseveratore mettono al riparo il cliente al 100%? o come fare?

NESSUNA POSSIBILITA' DI CAUTELARSI AL 100% SE NON AFFIDARSI A PROFESSIONISTI CON LE ADEGUATE COMPETENZE.

3. La congruità dei costi riguarda anche le spese tecniche?

LA RISPOSTA È SÌ

per gli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 del presente articolo, i tecnici abilitati asseverano il rispetto dei requisiti previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Secondo il decreto del MISE (Allegato A punto 13 lettera c)

*sono ammessi alla detrazione di cui all'articolo 1, comma 1, gli oneri per le prestazioni professionali connesse alla realizzazione degli interventi, per la redazione dell'attestato di prestazione energetica APE, nonché per l'asseverazione di cui al presente allegato, secondo i valori massimi di cui al decreto del Ministro della giustizia 17 giugno 2016 recante approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi dell'articolo 24, comma 8, del decreto legislativo n. 50 del 2016.*

Le spese tecniche sono ammesse tra le somme agevolabili ed infatti la circolare 24 Agenzia Entrate 8 agosto prevede che:

*“Per espressa previsione normativa, sono detraibili nella misura del 110 per cento, nei limiti previsti per ciascun intervento, le spese sostenute per il rilascio del visto di conformità nonché delle attestazioni e delle asseverazioni. La detrazione, inoltre, spetta anche per talune spese sostenute in relazione agli interventi che beneficiano del Superbonus, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato. Si tratta, in particolare:*

*delle spese sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre spese professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori (ad esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, le spese preliminari di progettazione e ispezione e prospezione);”*

Il Decreto asseverazioni del Ministro dello Sviluppo Economico 3 agosto 2020 prevede che i professionisti forniscano delle dichiarazioni asseverate sulla congruità delle spese relative agli interventi previsti e quindi, unitamente alle spese per i lavori anche tutte le altre spese ammissibili comprese le spese relative alle prestazioni professionali.

4. Per dott. Gatto-Il limite di detrazione deve essere riferito all'effettivo ammontare di imposta lorda di ciascun condomino, da cui detrarre il bonus, oppure è rapportato genericamente all'importo massimo di spesa detraibile per la tipologia di intervento, ripartita dall'amministratore di condominio secondo millesimi?

L'amministratore provvederà a ripartire le spese sostenute in ragione dei millesimi riferiti a ciascun condomino e soltanto con riferimento alla parte della fattura dell'impresa effettivamente pagata (quindi criterio di cassa per l'importo della fattura ed anche per le quote millesimali di condomini per cui il condomino moroso non avrà diritto alla detrazione piena). L'amministratore dovrà comunque operare una prima analisi per raffrontare la spesa max consentita con l'importo pagato, quindi se la spesa massima consentita in un condominio con 10 unità è di € 300.000 (€ 30.000 x 10 unità) e l'importo della fattura è pari a € 440.000 Iva compresa, l'amministratore non potrà ripartire tra i condomini che l'importo inferiore tra i due.

Faccio notare che l'agenzia delle entrate con la circolare 24/2020 ha precisato che, in edificio condominiale, la spesa massima ammissibile si determina nel seguente modo: sia n il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio:

per la coibentazione dell'involucro opaco la spesa massima Smax è uguale

$S_{max} = n \times 40.000$  per  $n \leq 8$ ;  $S_{max} = 8 \times 40.000 + (n-8) \times 30.000$  per  $n > 8$

Per gli interventi sugli impianti:

$S_{max} = n \times 20.000$  per  $n \leq 8$ ;  $S_{max} = 8 \times 20.000 + (n-8) \times 15.000$  per  $n > 8$

5. Per dott. Gatto-Quindi l'amministratore deve richiedere a ciascun condomino di esercitare l'opzione per detrazione diretta, sconto in fattura oppure cessione credito e poi determinarsi di conseguenza?

No, a mio avviso l'amministratore tratta direttamente con l'impresa per l'intero appalto, sarà il singolo condomino che potrà cedere alla banca la propria quota di detrazione trasformata in credito d'imposta cedibile con la trasmissione (dal prossimo 15/10) dell'apposito modello predisposto dall'Agenzia delle entrate.

Non vedo invece praticamente perseguibile (ma in teoria sarebbe possibile) il singolo sconto in fattura richiesto dal condomino perché se l'impresa dice NO all'amministratore non vedo perché dovrebbe dire SI ai singoli condomini. Si ricorda che l'impresa non è mai obbligata ad accettare lo sconto in fattura.

6. Un cappotto interno si può configurare come intervento su superficie opaca e dunque essere un intervento trainante?

Si ritiene di sì, la norma si riferisce a isolamento delle superfici opache, resta l'obbligo di "condominalità" e doppio salto di classe, dovrebbe esserci in proposito una risposta ad interpello dell'Agenzia delle Entrate

7. Quando scade il bonus facciate? Dicembre 2020 o dicembre 2021?

La scadenza del bonus facciate è prevista dalla norma per il 31/12/2020, ma vi è motivo di ritenere che il consueto decreto milleproroghe di fine anno disporrà una proroga di almeno un anno sino al 31/12/2021.

8. piccoli abusi edili. quali sanabili e quali no. Grazie

L'art 49 del DM 380/2001 riporta:

*"atte salve le sanzioni di cui al presente titolo, 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. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.*

2. È fatto obbligo al comune di segnalare all'amministrazione finanziaria, entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori o alla segnalazione certificata di cui all'[articolo 24](#), ovvero dall'annullamento del titolo edilizio, ogni inosservanza comportante la decadenza di cui al comma precedente.

3. Il diritto dell'amministrazione finanziaria a recuperare le imposte dovute in misura ordinaria per effetto della decadenza stabilita dal presente articolo si prescrive col decorso di tre anni dalla data di ricezione della segnalazione del comune.

4. In caso di revoca o decadenza dai benefici suddetti il committente è responsabile dei danni nei confronti degli aventi causa.”

Da questo decreto traiamo gli elementi per la risposta.

- La norma di riferimento esiste dal 2001 e non è stata creata per il superbonus; ogni volta che facciamo detrazioni sull'appartamento per spese condominiali dovremmo chiederci se le possiamo fare.
- Variazioni di cubatura e superficie, altezza o distacchi minori del 2% sono considerati nella tolleranza di costruzione e non sono abusi.
- La realizzazione di verande in Sicilia è regolata dall' art. 20 della legge 4/2003 che fornisce le caratteristiche affinché la chiusura a vetri sia realizzabile. Se la veranda è stata realizzata secondo le regole ed è stata fatta la comunicazione richiesta (che varia secondo il periodo) non costituisce abuso.
- Se non è stata fatta la comunicazione si può sanare con una comunicazione tardiva e con la variazione catastale. Si tratta di una piccola pratica di costo non elevato fattibile in poco tempo.
- Se sono state fatte trasformazioni interne e lo stato attuale non corrisponde a quello assentito o quello catastale ma si tratta sempre di opere interne, si può procedere ad una pratica di dichiarazione ritardata che consente di regolare lo stato di fatto con i progetti presenti in Comune ed in Catasto. Questa CILA o SCIA tardiva è una procedura più impegnativa e costosa ma sempre fattibile e quindi anche in questo caso si parla di abusi minori sanabili.
- Se si sono creati nuovi volumi e superfici abitabili, per esempio demolendo il muro tra la cucina e la veranda o rendendo una veranda cucina (impianti dell'acqua e del gas) ci troviamo di fronte ad abusi non sanabili e quindi l'immobile non può essere oggetto di interventi agevolati.

9. buona sera per quanto concerne il bonus 110, chiedo se l'immobile oggetto dell'intervento cappotto termico deve essere assolutamente in regole dal punto di vista urbanistico anche se un appartamento dell'edificio ha presentato una sanatoria per la regolarizzazione di una veranda.  
Non è una risposta facile, l'esistenza di abusi è un punto critico, su un edificio con abusi leggendo rigorosamente la norma i lavori non potrebbero nemmeno partire

10. in un condominio di 50 immobili si dovranno fare 50 visti di conformità?  
LA RISPOSTA E' SI

L'art.119 e 121 della legge 77/2020 prevedono che gli interventi relativi al superbonus 110 siano dotati di visto di conformità e delega l'Agenzia delle Entrate ad attuare la norma.

Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono definite le modalità attuative delle disposizioni di cui al presente articolo, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica, anche avvalendosi dei soggetti previsti dal comma 3 dell'articolo- lo 3 del regolamento di cui al decreto del Presidente della

Repubblica 22 luglio 1998, n. 322

L'agenzia delle Entrate con provvedimento prot. 283847/2020 ha emanato la norma attuativa ed il modello con cui esprimere la cessione del credito. Tale modello vale per tutte le cessioni ma assume la funzione di visto di conformità solo per le cessioni del superbonus 110.

Dunque, il visto di conformità verrà rilasciato ai sensi dell'art. 35, D.Lgs. n. 241/1997, dai soggetti indicati nelle lettere a) e b) dell'art. 3, D.P.R. n. 322/1998, ovvero dagli iscritti negli albi dei dottori commercialisti, dei ragionieri e dei periti commerciali e dei consulenti del lavoro, dagli iscritti alla data del 30 settembre 1993 nei ruoli di periti ed esperti tenuti dalle CCIAA per la sub-categoria tributi, in possesso di diploma di laurea in giurisprudenza o in economia e commercio o equipollenti o diploma di ragioneria, nonché dai responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF imprese. Per quanto sopra detto può essere rilasciato anche dal commercialista del beneficiario a cui solitamente ricorre per le denunce dei redditi.

Riguarda la volontà del singolo beneficiario per l'opzione alla cessione del credito d'imposta o lo sconto in fattura ed è soggettiva e non cumulativa, anche se il modulo prevede altre notizie che riguardano l'intero condominio.

11. Posso utilizzare il bonus su un immobile che acquisto ed intesto ad un figlio?

Il bonus potrà essere conseguito soltanto da chi effettivamente sostiene la spesa (soggetto che dispone il bonifico bancario) per cui se il padre vuole che il figlio proprietario dell'immobile possa godere del bonus, dovrà prima donargli la somma necessaria che il figlio bonificherà da un suo c/c all'impresa.

12. Se un utente vive in un condominio, oltre ad avere accesso alle detrazioni relative a lavori operati su parti comuni, può ottenere detrazioni per interventi di efficientamento sul proprio appartamento? Grazie

**Si**

13. nel caso della regione siciliana che ha una normativa specifica sulla regolarizzazione delle verande.... la veranda in se può essere considerata tra gli interventi trainati degli infissi se regolarizzata con la Legge 4/03?

**LA RISPOSTA E' NO**

Gli infissi che possono essere sostituiti con agevolazione sono quelli che contribuiscono al risparmio energetico. Gli infissi della veranda proteggono un volume (il balcone chiuso) che non è riscaldabile essendo una superficie non residenziale.

14. Se per la sostituzione di infissi interni all'unità immobiliare, il proprietario sta godendo già della detrazione del 65% (in 10 anni) ed ne deve godere per restanti x anni, con l'intervento trainante efficace che gli permetterà di risostituire migliorandoli anche i suoi infissi interni al 110%, cosa ne resterà delle sue detrazioni al 65% per i restanti (10-x) anni?

**Le due detrazioni correranno parallele e la detrazione più antica per la quale mancano x anni continuerà per gli anni residui, naturalmente la sostituzione ulteriore degli infissi dovrà garantire il maggior risparmio energetico richiesto dalla norma.**

15. nel caso di un proprietario che ha 6 immobili 4 in condominio affittati e 2 di suo godimento (uno abitazione principale ed uno come casa di campagna) le 4 unità in condominio, dove da l'operatività ai conduttori di poter usufruire del superbonus, possono usufruire sia degli interventi trainanti che degli interventi

trainati???

Gli interventi trainanti come pure quelli trainati potranno essere goduti in tutti i sei immobili considerato che non vi sono limiti numerici per le unità in condominio e vi è il limite di massimo due (in questo caso rispettato) per le unità autonome e cioè per gli edifici unifamiliari.

16. Nel caso di immobile di pregio storico artistico per quanto riguarda l'ecobonus il miglioramento di due classi in che misura viene dimostrato?... se trattasi di un immobile collabente e quindi privo di classe in quanto diruto?

Il miglioramento di due classi va dimostrato in relazione all'immobile su cui si interviene, nulla cambia se sia o meno di pregio, mentre per il collabente, come da risposta ad interpelli dell'Agenzia Entrate, resta comunque l'obbligo del rispetto dei vari requisiti, tra cui che l'immobile sia riscaldato, un immobile diruto quindi si ritiene non possa accedere

17. è possibile superare il limite di spesa se la differenza la pagano i proprietari?

No perché il limite di spesa non è relativo ai contribuenti che sostengono la spesa ma all'unità immobiliare oggettivamente considerata.

18. l'unità immobiliare categoria F5 (lastrico solare) è considerata unità tenuto conto che trattasi di copertura  
No, l'intervento sul lastrico modificherà la prestazione energetica dell'immobile sottostante, il lastrico non è un immobile riscaldato, anche se avesse un identificativo catastale autonomo

19. Le patiche per la progettazione dei miglioramenti energetici e/o sismici possono essere asseverati dal Direttore dei lavori e/o dal progettista, o da un tecnico interno ed assunto dall'impresa interessata dai lavori? Ci sono presupposti per eventuali conflitti di interesse così come stabilito per la redazione dell'APE finale? Ringraziandovi anticipatamente colgo l'occasione per porgervi i miei più cordiali saluti.

Fornisco solo un parere personale su un argomento anche di mio interesse. A mio parere per il miglioramento energetico l'asseverazione deve essere firmata dal direttore dei lavori, perché tra le tante cose si assumerà anche la responsabilità delle sue analisi prezzi, che vanno trasmesse all'Enea. In merito ai calcoli del doppio salto di classe la norma appositamente parla di ape convenzionali utilizzabili per il solo fine del 110%, se sono a firma del progettista/DL servirà poi un tecnico esterno alla progettazione/DL/impresa/proprietà che esegua gli ape. Per evitare spiacevoli differenze di risultati ritengo auspicabile che il calcolo del doppio salto e l'ape finale escano dalla stessa penna, che sia una penna terza rispetto al gruppo di progettazione.

20. In merito alla detrazione delle spese sugli interventi di ristrutturazione in genere, nel caso di eredi che abbiano ereditato 3 negozi di cui 1 non affittato si pone il seguente quesito:

Sui detti immobili il condominio, con unità immobiliari prevalentemente residenziali, ha rilasciato nel 2016 certificazione per interventi straordinari;

Sull'immobile non locato, si possono portare in detrazione, in qualità di eredi le residue rate? Si premette che in dichiarazione il codice utilizzato è 9 e non 2 per evitare la maggiorazione di 1/3 vista la categoria C1.

L'erede può godere delle quote residue di detrazione sulle spese sostenute dal de cuius solo se detiene direttamente l'immobile, ciò significa che perde le detrazioni residue se affitti o concede a terzi in comodato il negozio ma che potrà continuare a godere delle quote residue per gli immobili tenuti a disposizione.

21. l'intonaco termoisolante può sostituire il cappotto termico?

Teoricamente sì, la norma non fornisce indicazioni tecniche di come eseguire l'isolamento termico. Se andrà a fare delle simulazioni però si accorgerà che non è una strada praticabile in relazione agli spessori minimi che dovrebbe adottare, a meno che non parta da una situazione in cui la sua parete abbia già delle buone prestazioni energetiche

22. Chiedo se qualcuno sa perchè ad esempio in questi interventi "trainati" non si sia inserito un aspetto di sicurezza come quello dell'adeguamento elettrico per gli immobili datati. Grazie

Gli interventi agevolabili di cui stiamo parlando sono finalizzati al risparmio energetico e al miglioramento sismico. Tutti gli interventi di adeguamento elettrico relativi ai nuovi impianti o agli allacciamenti con il fotovoltaico sono agevolabili. L'impianto domestico non è agevolabile al 110 nelle altre parti presenti.

L'impianto è comunque agevolabile nelle ristrutturazioni al 50%.

23. Buonasera: pare che i valori massimi ammessi per i serramenti siano bassi in rapporto alla qualità prezzo di mercato. Cosa ne pensate?

\* valori massimi= prezzi massimi da prezziario Nazionale o regionale

I Serramenti si sostituiscono con i prezzi previsti sui prezziari regionali o sui prezziari DEI. Gli importi previsti sono assolutamente remunerativi per le tipologie comuni di infissi di alta qualità con vetro camera basso emissivo. (almeno per quanto previsto in Sicilia, Zone B e C)

24. D: domanda per ing. Prisinzano: i nuovi requisiti si intendono ricomprensivi degli effetti dei ponti termici?

I valori delle trasmittanze in tabella non tengono conto dei ponti termici ma, ritengo, che costituiscono il limite del valore medio determinato dividendo la somma dei prodotti delle singole trasmittanze termiche per la loro superficie d'influenza per la superficie complessiva dell'intervento, fermo restando che debbono essere effettuate, comunque, le verifiche previste dal decreto 26/06/2015 "requisiti minimi"

25. D: se ho fatto predisporre l'ape prima dell'intervento di frazionamento, quindi su un immobile, in seguito al frazionamento avrò tre APE sarà possibile accedere al superbonus posto che ho superato oltre tre classi?

La domanda non è chiarissima, in ogni caso la storia di un immobile dovrebbe aver peso, terminato il frazionamento avrò una classe energetica, successivamente ciascuna delle unità derivate avrà una sua storia in termini di classificazione energetica, con diversi edifici di riferimento in base ai quali viene classificata e potrà o meno fare il doppio salto di classe. Si sconsiglia l'uso di ape preesistenti per il doppio salto di classe, soprattutto in quanto un ape ex ante potrebbe essere calcolato senza ponti termici (errato) o con ponti termici calcolati con gli atlanti (corretto ma potenzialmente con criticità), mentre nel caso di ristrutturazioni di primo e secondo livello si dovrà procedere ad un calcolo dei ponti termici agli elementi finiti (DM requisiti minimi del giugno 2015)

26. D: in una casa di campagna attualmente riscaldata con stufe a legna fisse è possibile sostituirle con un nuovo impianto termico con caldaia a gas e radiatori?

La detraibilità mi pare dubbia, richiamando la norma impianti fissi "tecnologici", lascio approfondimenti ai tecnici dell'Enea e dell'Agenzia Entrate

27. D: nel caso di una U. I. in comproprietà la richiesta deve essere avanzata da tutti o anche solo da uno dei proprietari?

In caso di immobile in proprietà la richiesta dovrà essere effettuata dal comproprietario che ha effettivamente sostenuto le spese, non è necessario che intervenga l'altro comproprietario che non ha sostenuto alcuna spesa.

28. D: Buonasera, come incidono eventuali abusi edilizi non sanabili, all'interno delle unità abitative (aumenti di volumetria), su es. esecuzione di cappotto termico su involucro condominiale.

Su questa domanda è prevista a breve una risposta dell'Agenzia delle Entrate. A mio parere il condomino che ha eseguito gli abusi non gode della detrazione fiscale ed è obbligato a pagare di tasca gli interventi

condominali.

29. D: Il Direttore dei Lavori assevera la congruità o la conformità della realizzazione del progetto energetico?  
**Si vedano gli allegati al decreto asseverazioni**
30. D: E' possibile per un condomino proprietario di unità immobiliare con accesso indipendente su strada non aderire all'iniziativa condominiale?  
**Non è consentito al condomino, anche se assente o contrario, sottrarsi alla delibera correttamente adottata a maggioranza dei presenti e con la presenza di almeno 1/3 del valore (in millesimi) dell'edificio.**
31. D: Salve, nell'ipotesi che il titolare di un'impresa edile volesse usufruire del bonus partecipando nella realizzazione dei lavori sulla propria villetta unifamiliare, ciò è permesso?  
**Si ritiene che qualora l'impresa sia individuale, la detrazione non spetti per la coincidenza soggettiva tra le due parti (disponente e beneficiario) ma qualora l'impresa edile sia in forma societaria non si vedono ostacoli.**
32. D: E' obbligatorio o facoltativo utilizzare il prezzario regionale piuttosto che prezzari nazionali per categorie di lavoro presenti in entrambi?  
**Il DECRETO MISE si esprime nel merito indicando i riferimenti (Allegato A punto 13.1):**
- a) i costi per tipologia di intervento sono inferiori o uguali ai prezzi medi delle opere compiute riportati nei prezzari predisposti dalle regioni e dalle province autonome territorialmente competenti, di concerto con le articolazioni territoriali del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti relativi alla regione in cui è sito l'edificio oggetto dell'intervento. In alternativa ai suddetti prezzari, il tecnico abilitato può riferirsi ai prezzi riportati nelle guide sui "Prezzi informativi dell'edilizia" edite dalla casa editrice DEI- Tipografia del Genio Civile;*
- b) nel caso in cui i prezzari di cui alla lettera a) non riportino le voci relative agli interventi, o parte degli interventi da eseguire, il tecnico abilitato determina i nuovi prezzi per tali interventi in maniera analitica, secondo un procedimento che tenga conto di tutte le variabili che intervengono nella definizione dell'importo stesso. In tali casi, il tecnico può anche avvalersi dei prezzi indicati all'Allegato I. La relazione firmata dal tecnico abilitato per la definizione dei nuovi prezzi è allegata all'asseverazione di cui all'articolo 8;*
- Dunque l'uso dei Prezzari Regionali o dei prezzari DEI è facoltativo e per quanto non previsto sono obbligatori nuovi prezzi asseverati.**
33. D: La trasmittanza delle pareti quanto deve essere accurata? Cioè sarebbe opportuno munirsi di termoflussimetri?  
**No, i rilievi con termoflussimetri durerebbero una settimana per ciascuna parete...inoltre quando va ad isolare una parete poco performante se lei parte da una trasmittanza di 1,7 o 1,8 W/mq K cambierà ben poco, può valutare un saggio mirato per capire effettivamente come è fatta, ma potrebbe bastare smontare un cassonetto di un avvolgibile**
34. D: Buon pomeriggio, nel caso in cui l'impianto termico esistente ha una potenza inferiore rispetto al fabbisogno è possibile adeguare la potenza in caso di intervento trainante per accedere al superbonus?  
**Se non erro ci sono in normativa limiti percentuali sull'aumento di potenza**
35. D: Seconda domanda: edificio al quale è stato concesso il contributo per la ricostruzione post terremoto 68, ma mai erogati può accedere al sismabonus 110% con intervento trainante? se si tutte le spese per la ricostruzione sono comprese nel 110?  
**Se si accede ad un beneficio bisogna rinunciare a tutti gli altri benefici che si sovrappongono. Se non sono**

stati fatti lavori e ottenuti finanziamenti occorre un atto esplicito di rinuncia alla pratica avviata. Fatto ciò si inizia una nuova pratica di sismabonus (ma attenzione alle innumerevoli situazioni esistenti nei fabbricati colpiti dal sisma e non sempre migliorabili strutturalmente )

36. D: A seguito dei controlli espletati da ENEA le eventuali incongruenze dallo stesso Ente rilevate e che sfociano in provvedimenti sanzionatori da parte dell'Agenzia delle Entrate e del competente Ministero, questi vengono comunicati agli Ordini professionali competenti per l'adozione dei relativi procedimenti disciplinari nei confronti dei professionisti interessati dalle infrazioni compiute?

Il decreto Asseverazioni 03/08/2020, per quanto riguarda i controlli, richiama anche il decreto del MiSE 11-05-2018 che all'art. 4, comma 8, prevede:

*“8. Al fine di attivare le azioni di responsabilità previste dall'art. 14, comma 2-quinquies del decreto-legge n. 63 del 2013 nei confronti dei professionisti coinvolti, l'ENEA provvede ad effettuare, se del caso, la segnalazione ai corrispondenti ordini di appartenenza.”*

37. D: Terza domanda: se come intervento trainante faccio la sostituzione dell'impianto termico pompa di calore con l'installazione di una caldaia i lavori per la trasformazione dell'impianto sono compresi nel superbonus?

La risposta è affermativa in astratto. Occorre comunque verificare che si consegua il miglioramento di due classi energetiche dell'edificio, la pompa di calore, in genere, è più performante di una caldaia. Si ricorda che nelle singole unità immobiliari di un condominio l'intervento sull'impianto è ammissibile come intervento trainato in assenza di impianto termico centralizzato.

38. D: in caso di frazionamento di una unità immobiliare in due nuove unità funzionalmente indipendenti, con accesso esterno autonomo, e di proprietari diversi, i tetti di spesa per il superbonus come si calcolano?

La situazione che si deve prendere in esame è quella iniziale. Se è avvenuto già il frazionamento ci troveremo due unità indipendenti di proprietari diversi e quindi avremo due agevolazioni. Se intendiamo fare un progetto di ristrutturazione che prevede alla fine due unità diverse frutto di un frazionamento, al momento in cui si avvia la pratica avremo un solo proprietario ed una sola agevolazione. Tuttavia questi casi sono continuamente interpretati dall'Agenzia delle Entrate negli interpelli ai quali consiglio di fare riferimento.

39. D: Nel caso di 'incapienza' di irpef lorda nel primo anno, è possibile comunque usufruire dei residui 4/5 negli anni successivi in cui si prevede invece un'Irpef lorda capiente?

Decisamente SI, d'altronde l'Agenzia delle entrate ha ripetutamente affermato che il contribuente potrebbe indicare per la prima volta la detrazione in un anno successivo al primo e godere comunque delle sole quote residue.

40. D: In caso di problemi con l'agenzia dell'entrate, chi ne risponde economicamente? Proprietario dell'immobile, ingegnere asseverante,

Qualunque sia il problema, l'Agenzia disconosce la detrazione in capo al contribuente che ne ha usufruito (ma ciò avverrà anche nel caso in cui il contribuente ceda all'impresa o ad una banca il relativo credito d'imposta). In sede di rivalsa il contribuente potrà chiedere il risarcimento del danno in sede civile al professionista per negligenza ovvero all'istituto assicurativo cui il professionista deve obbligatoriamente rivolgersi.

41. D: L'asseveratore, secondo quanto riferito dall'Ing. Prisinzano può essere il D.L.. Ma ciò non è in contrasto con la norma?

NO, che io sappia. Il conflitto d'interesse previsto dal DPR 75/2015 riguarda il rilascio dell'attesto di prestazione energetica APE. Nel caso dell'APE convenzionale, rilasciato solo ai fini dell'accesso alle detrazioni fiscali del 110% questo conflitto decade. Si rimanda al punto 12 dell'allegato A del decreto interministeriale 06/08/2020.

42. D: Esempio di un caso: demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria, a quale tipo di agevolazione è possibile accedere?  
Il caso è complesso ed è esaminato nell'interpello dell'Agenzia delle Entrate RISPOSTA 285 e 286 del 2020
43. D: Per questo prestito ponte quali garanzie sono previste? Il cliente dovrà pagare le rate di questo prestito?  
la concessione del fido ponte avviene sulla base di un ordinario processo di valutazione del merito creditizio – cfr. risposta 69
44. D: potere ripetere i tassi  
Tasso di interesse debitore nominale annuo per persone fisiche 2,75% -Tasso di interesse debitore nominale annuo per Imprese e Condomini 6,40%, come rilevabile dal Foglio Informativo Iniziative Superbonus 110%
45. D: La banca acquisisce i crediti da parte dei professionisti?  
la banca può acquistare il credito o dal privato committente o dall'azienda esecutrice i lavori nel caso in cui il privato opti per lo sconto in fattura; anche il professionista nella qualità di fornitore di quei servizi e prestazioni funzionali all'intervento agevolato (progetti, APE, asseverazioni, visto di conformità, ecc.) può applicare lo sconto in fattura e conseguentemente cedere l'eventuale credito maturato alla banca.
46. D: E' possibile fare un caso per questo prestito ponte nel caso di privati e imprese?  
L' Impresa, il Condominio e le Persone Fisiche possono richiedere una apertura di credito per anticipo contratti-fatture della durata massima di 18 mesi, mediante accensione di un conto corrente a termine dedicato all'iniziativa, senza costi fissi fino a 30 operazioni. La linea di credito sarà utilizzata per pagare gli interventi che danno diritto ai benefici fiscali e nel limite massimo del credito fiscale ceduto. Le somme derivanti dalla cessione del credito fiscale dovranno essere utilizzate per rimborsare la linea di credito concessa. La percentuale anticipabile sui contratti – fatture è: per le imprese fino al 60% della cessione del credito fiscale; per i condomini fino al 100% della cessione del credito fiscale; Per le Persone Fisiche fino al 100% della cessione del credito fiscale.
47. Detentore del titolo può essere un erede con successione in itinere ma con immobile definito come seconda abitazione?  
Il contribuente è erede dal momento in cui muore il de cuius indipendentemente dall'avvenuta presentazione della denuncia di successione, se l'accertamento dell'Agenzia dovesse arrivare prima della presentazione della denuncia di successione, egli dovrà provvedere tempestivamente per sanare l'intervallo temporale.
48. Un soggetto non residente in Italia che, allo stato, non fa dichiarazione dei redditi per mancanza di redditi imponibili in Italia, che intende acquistare un immobile su cui effettuerà interventi agevolabili (sotto il profilo oggettivo) di cui all'art. 119, può usufruire della detrazione a partire dall'anno in cui presenterà la dichiarazione dei redditi (con IRPEF lorda capiente), nell'arco temporale dei 5 anni dal sostenimento della

spesa, per gli eventuali “quinti” residui non detratti ?

Esempio: Intervento (spese sostenute) nel 2021, prima dichiarazione dei redditi presentata relativa all'anno di imposta 2023: può detrarre i residui 3/5 del 110% della spesa negli anni dal 2023 al 2025 (per 1/5 in ciascun anno)?

Si ritiene che non vi siano preclusioni se mantiene la detrazione senza cederla, d'altronde nella Circolare 24/E/2020 l'Agenzia ha affermato che “Il Superbonus, inoltre, non spetta ai soggetti che non possiedono redditi imponibili i quali, inoltre, non possono esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito. Si tratta, ad esempio, delle persone fisiche non fiscalmente residenti in Italia che detengono l'immobile oggetto degli interventi in base ad un contratto di locazione o di comodato” lasciando intendere con ciò che se qualche anno dopo il soggetto non residente dovesse conseguire redditi imponibili in Italia, potrà godere delle quote residue.

49. L'esame della Legge 77/2020 art. 119 comma 10 limita l'applicabilità del beneficio del 110% a due unità immobiliari “fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio”. La circolare 24 dell'Agenzia a pag. 9 riprende tale tema affermando che “tale limitazione non si applica, invece, alle spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio”. La medesima circolare precisa che le parti comuni individuate dalla norma sono quelle così definite dal Codice Civile. Si richiede se il proprietario di più di due unità immobiliari in diversi condomini possa usufruire delle agevolazioni per i lavori sulle parti comuni per tutte le unità, in particolare isolamento a cappotto (stante la comproprietà tra condomini delle pareti su esterno), limitando a due unità l'eventuale fruizione delle detrazioni degli interventi trainati.

**LA RISPOSTA È SÌ**

Si possono detrarre i lavori SUPERECOBONUS relativi alle parti comuni di quanti edifici si posseggono sul territorio italiano con l'aggiunta di due sole unità immobiliari private.

50. L'esame della Legge 77/2020 art. 119 comma 2 consente di utilizzare il superbonus 110% anche per interventi di efficienza energetica non accompagnati dagli interventi trainanti “qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o gli interventi di cui al citato comma 1 siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali”. Per un edificio oggetto di vincolo da parte della Soprintendenza per il quale si desidera intervenire limitatamente ad un immobile (sostituzione infissi), permane il vincolo relativo al divieto di unica proprietà dell'intero fabbricato? Si ritiene di no, peraltro decade anche la necessità di individuare la natura dell'intervento (se condominiale o meno) venendo meno il tetto di spesa di cui all'art. 119 della Legge 77/2020, dovendosi riferire come tetto di spesa ai limiti relativi ad interventi di sostituzione di infissi. Si desiderava un parere. ALDO BERTUGLIA

**LA RISPOSTA È NO**

Se l'edificio, composto da più unità distinte, appartiene ad un solo proprietario non si possono applicare le norme del superbonus perché non si rientra nei soggetti indicati come beneficiari e cioè i CONDOMINI.

E' possibile che questa norma cambi con un emendamento nel cosiddetto decreto Agosto ancora non uscito.

La condizione citata

Qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti **dal codice dei beni culturali e del paesaggio**, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o gli interventi di cui al citato comma 1 siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, la detrazione si applica a tutti gli interventi di cui al presente comma, anche se non

*eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui al medesimo comma 1, fermi restando i requisiti di cui al comma 3.*

Prevede anche che

3.) Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo devono rispettare i requisiti minimi previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e, nel loro complesso, devono assicurare, anche congiuntamente agli interventi di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione.

Il prospettato intervento di sostituzione infissi di un solo appartamento non consentirebbe mai le condizioni su dette