



SUPERBONUS 110%

**Evoluzione ed involuzione delle detrazioni fiscali
per il risparmio energetico e la riduzione del rischio sismico**

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 1/2

- 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 (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);
-

Il Superbonus 110% e i correttivi 2/2

- ...
- Decreto-legge 27 gennaio 2022, n. 4 (Decreto Sostegni-ter) convertito con modificazione dalla Legge 28 marzo 2022, n. 25;
- Decreto-legge 25 febbraio 2022, n. 13 (Decreto Frode) abrogato dalla Legge 28 marzo 2022, n. 25;
- Decreto-Legge 1 marzo 2022, n. 17 convertito con modificazioni dalla Legge 27 aprile 2022, n. 34 (modifiche arrivate dopo la conversione in legge);
- Decreto Legge 17 maggio 2022, n. 50 (Decreto Aiuti), in attesa di conversione in legge.

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 (nuovi costi utilizzabili per i titoli presentati dal 16 aprile 2022).

Informazione ufficiale

Enea

<https://www.energiaenergetica.enea.it/detraazioni-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 (commi 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

Milleproroghe - Legge n. 15 del 25 febbraio 2022

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



Cronistoria correttivi

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

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



Cronistoria correttivi

D.L. n. 17/2022 convertito dalla Legge n. 34/2022

- quarta cessione del credito

D.L. n. 50/2022 (in attesa di conversione)

- proroga per le unifamiliari e modifica al meccanismo di cessione



Prossimi correttivi

Conversione in legge del Decreto-Legge 21 marzo 2022, n. 21 (Decreto Energia)

- Attestazione SOA

Conversione in legge del Decreto Legge 17 maggio 2022, n. 50 (Decreto Aiuti)

- ?



Superbonus 110%: le maggiori criticità

- Orizzonte temporale
- Il calcolo dei limiti di spesa con le pertinenze
- 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%	30/09/2022		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



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

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) ad eccezione di quelli di cui all'art. 142 (aree tutelate per legge)



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.



DUBBI

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

Cosa accade in caso di dichiarazione di inefficacia della CILAS?