

SUPERBONUS 110%

dott.ssa Francesca Tassotto

***Ufficio Servizi Catastali, Cartografici,
di Pubblicità Immobiliare, Estimativi e OMI***

Novità introdotte dal Decreto Legge 59/2021 (convertito con Legge 101 del 1° luglio 2021)

Viene modificato l'art. 119, comma 3-bis e 8-bis, del D.L. 34/2020 (cd. Decreto Rilancio), apportando delle proroghe agli interventi realizzati dagli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati e dai condomìni.

- Per gli IACP proroga al 30 giugno 2023 con opzione fino al 31 dicembre 2023 se a fine giugno 2023 viene raggiunta quota 60% del SAL.**
- Per i condomìni proroga al 31 dicembre 2022, senza l'obbligo di aver realizzato il 60% del SAL entro il 30 giugno 2022.**

AGGIORNAMENTI ORIZZONTE TEMPORALE DETRAZIONI 110%

Novità introdotte dal Decreto Legge 59/2021 (convertito con Legge 101 del 1° luglio 2021)

TIPOLOGIA	SCADENZA FINALE
INTERVENTI EFFETTUATI DA PERSONE FISICHE SU EDIFICI UNIFAMILIARI	31/12/2021 (*)
INTERVENTI EFFETTUATI DA PERSONE FISICHE SU EDIFICI PLURIFAMILIARI DA 2 A 4 UNITÀ	31/12/2022 CON LA CLAUSOLA DEL 60% DEL SAL ENTRO 30/06/2022
INTERVENTI EFFETTUATI DA CONDOMINI	31/12/2022 SENZA ALCUNA CLAUSOLA SUL SAL
INTERVENTI EFFETTUATI DA IACP	31/12/2023 CON LA CLAUSOLA DEL 60% DEL SAL ENTRO 30/06/2022
ALTRI BENEFICIARI	31/12/2021 (*)

(*) Come previsto dalla legge di Bilancio 2021 tale data, previa approvazione del Consiglio dell'Unione europea, dovrebbe traslare al **30 giugno 2022**

EDIFICI UNIFAMILIARI: per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

EDIFICI PLURIFAMILIARI composti da due a quattro unità immobiliari autonomamente accatastate

- possedute da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche
- possedute da una pluralità di soggetti: condominio minimo

CONDOMINI:

il “condominio” costituisce una particolare forma di comunione in cui coesiste la proprietà individuale dei singoli condòmini, costituita dall'appartamento o altre unità immobiliari accatastate separatamente (box, cantine, etc.), ed una comproprietà sui beni comuni dell'immobile. Il condominio può svilupparsi sia in senso verticale che in senso orizzontale.

ACCESSO AUTONOMO DALL'ESTERNO E UNITA' IMMOBILIARE FUNZIONALMENTE INDIPENDENTE

Novità introdotte dalla legge di bilancio 2021 (L. 178/2020 del 30 dicembre 2020)

Viene così integrato l'art. 119, **comma 1-bis** del D.L. 34/2020 (cd. Decreto Rilancio):

*1-bis [...] Ai fini del presente articolo, per “accesso autonomo dall'esterno” si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva. **Un' unità immobiliare può ritenersi “funzionalmente indipendente” qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale.***

ACCESSO AUTONOMO DALL'ESTERNO

definizione

Si può ritenere che un'unità immobiliare abbia «accesso autonomo dall'esterno» qualora:

- all'immobile si acceda direttamente da una strada, pubblica, privata o in multiproprietà, o da un passaggio (cortile, giardino, scala esterna) comune ad altri immobili che affaccia su strada, oppure da un terreno di utilizzo comune;**
- all'immobile si acceda da strada privata di altra proprietà gravata da servitù di passaggio a servizio dell'immobile.**

(Interpello 397/2021)

ACCESSO AUTONOMO DALL'ESTERNO

Specifiche

VILLETTA A SCHIERA

Nel caso di una "villetta a schiera" si ha «accesso autonomo dall'esterno» qualora, ad esempio:

- la stessa sia situata in un comprensorio o in un parco di comproprietà con altri soggetti o alla stessa si acceda dall'area di corte di proprietà comune usata anche per i posti auto;**
- il cortile o il giardino su cui si affacciano gli ingressi indipendenti sia di proprietà esclusiva, anche se indivisa, dei proprietari delle singole unità immobiliari.**

(Interpello 397/2021)

**EDIFICI POSSEDUTI DA UNICO PROPRIETARIO
COMPOSTI DA PIU' UNITA' IMMOBILIARI**

**Novità introdotte dalla legge di bilancio 2021
(L. 178/2020 del 30 dicembre 2020)**

Viene così modificato l'art. 119, **comma 9**, lettera a) del D.L. 34/2020 (cd. Decreto Rilancio):

9. Le disposizioni contenute nei commi da 1 a 8 si applicano agli interventi effettuati:

- a) dai condomini e dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche;**

[...]

EDIFICI POSSEDUTI DA UNICO PROPRIETARIO COMPOSTI DA PIU' UNITA' IMMOBILIARI

Edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate

Ai fini del computo del numero di unità immobiliari che compongono l'edificio, le pertinenze non devono essere considerate, anche se accatastate autonomamente (*Interpello 397/2001*).

Anche in relazione agli edifici posseduti da un unico proprietario deve essere soddisfatto il requisito della prevalente destinazione residenziale (vedi slide seguente).

SUPERFICIE MINIMA DESTINATA A RESIDENZA

E' possibile fruire del Superbonus solo qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento.

(Interpello 397/2001)

E' possibile ammettere alla detrazione anche i proprietari e detentori di unità immobiliari non residenziali (ad esempio uffici o negozi) che sostengano le spese per le parti comuni.

Resta esclusa, invece, la possibilità di beneficiare del Superbonus per le spese relative ad interventi "trainati" realizzati sulle singole unità non residenziali.

EDIFICI POSSEDUTI DA UNICO PROPRIETARIO COMPOSTI DA PIU' UNITA' IMMOBILIARI

Edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate

Con riguardo, invece, alla determinazione dei limiti di spesa sulle parti comuni ammessi al Superbonus - al pari degli interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio in condominio - occorre tener conto del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, incluse le pertinenze, con esclusione di quelle collocate in un edificio diverso da quello oggetto degli interventi.

Negli edifici unifamiliari, invece, connotati dalla presenza di una sola unità abitativa, le pertinenze non rilevano ai fini della determinazione dei limiti di spesa ammessi al Superbonus, in quanto la detrazione va riferita all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente.

COMPUTO DELLE PERTINENZE

Secondo quanto indicato dalla lett. b) comma 741 della Legge di bilancio 2020

“per pertinenze dell’abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un’unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate [...]”.

- C/2 – “Magazzini e locali di deposito”
- C/6 – “Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro”
- C/7 – “Tettoie chiuse od aperte”

COMPUTO DELLE PERTINENZE

Documentazione del vincolo pertinenziale relativo all'abitazione principale

(§ 11.1.2 Circolare n. 98/2000 del MEF)

[...] In base alla disciplina generale dettata dall'articolo 817 del Codice civile **sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa e tale destinazione può essere effettuata da chi sia proprietario o sia titolare di un diritto reale sulla cosa principale.** Per la qualificazione del concetto di pertinenza non è pertanto sufficiente il rapporto funzionale con il bene principale ma è anche necessario un elemento soggettivo consistente nella volontà effettiva del soggetto che ne abbia titolo di destinare il bene medesimo al servizio o ad ornamento del bene principale.

[...] Per quanto concerne l'IRPEF **si prescinde dal requisito formale della dichiarazione di volontà espressa nell'atto** facendosi esclusivamente riferimento al comportamento concludente delle parti.

L'art.10, comma 3-bis, del TUIR, inserito dall'articolo 6, comma 1, lett. a), della legge 23 dicembre 1999, n. 488, stabilisce infatti che **sono pertinenze ai fini dell'IRPEF le cose immobili di cui all'articolo 817 del c.c., classificate o classificabili in categorie diverse da quelle ad uso abitativo, destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale delle persone fisiche.**

ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Novità introdotte dal Decreto semplificazioni (D.L. 77/2021 del 31 maggio 2021)

Con la modifica dell'art. 119, **comma 4** del D.L. 34/2020 (cd. Decreto Rilancio), l'applicazione del Superbonus viene estesa agli interventi finalizzati ad abbattere le barriere architettoniche, che vengono inclusi tra gli interventi trainati.

L'aliquota del 110% *«si applica anche agli interventi previsti dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni ed a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi indicati nel primo periodo e che non siano già richiesti ai sensi del comma 2 della presente»*.

Novità introdotte dal Decreto semplificazioni (D.L. 77/2021)

Con l'introduzione del **comma 10-bis**, all'art. 119 del D.L. 34/2020 (cd. Decreto Rilancio), viene prevista la **possibilità di accedere al Superbonus per le attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali, rientranti nelle categorie catastali:**

- **B/1** Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanatrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme;
- **B/2** Case di cura e ospedali, poliambulatori, fabbricati di proprietà dell'I.N.P.S. adibiti a sanatori antitubercolari, preventori, convalescenziari, ecc.;
- **D/4** Case di cura ed ospedali, poliambulatori (quando abbiano fine di lucro).

ATTESTAZIONE STATO LEGITTIMO

Novità introdotte dal Decreto semplificazioni (D.L. 77/2021 del 31 maggio 2021)

Viene così modificato l'art. 119, **comma 13-ter** del D.L. 34/2020 (cd. Decreto Rilancio):

13-ter *Gli interventi di cui al presente articolo, 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 I-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. [...].*

ATTESTAZIONE STATO LEGITTIMO

Il Decreto semplificazioni 76/2020 ha introdotto **l'attestazione di "stato legittimo"** nel Testo Unico dell'Edilizia (Art. 9-bis, comma 1-bis, D.P.R. 380/2001):

*"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. **Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio [...]**".*

Grazie a tutti per l'attenzione