

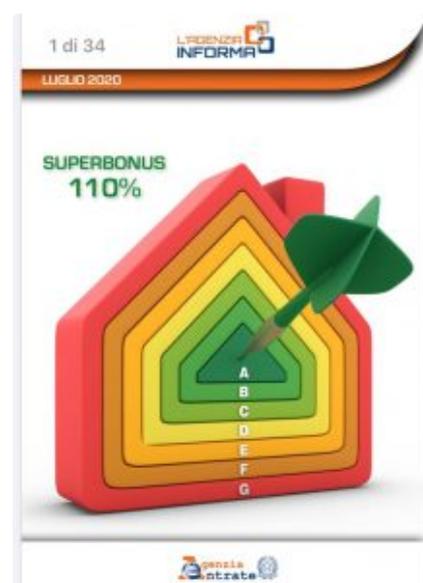
Decreto Agosto: il decreto convertito presenta novità per il superbonus 110%

di [Federico Gavioli](#)

Publicato il 21 Ottobre 2020

Il decreto Agosto apporta alcune modifiche alla disciplina prevista per l'applicazione della detrazione al 110%, cd. superbonus, introdotto dal decreto Rilancio in riferimento alle spese relative a specifici interventi di efficienza energetica e di misure antisismiche sugli edifici, fornendo, inoltre, un importante chiarimento in merito alla definizione di accesso autonomo esterno.

Il decreto legge 14 agosto 2020, n. 104, cd. decreto Agosto, convertito in [legge 13 ottobre 2020, n. 126](#), pubblicata sul S.O. alla G.U. n. 253 del 13 ottobre 2020, dispone nella versione modificata durante il dibattito parlamentare, all'art. 51, importanti novità sul superbonus 110% che di seguito si analizzano.



Il superbonus 110%: cenni

L'articolo 119, del [decreto legge n. 34 del 2020](#), introduce una detrazione pari al 110% delle spese relative a specifici interventi di efficienza energetica (anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione) e di misure antisismiche sugli edifici (anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici).

La detrazione può essere chiesta per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 per interventi effettuati sulle:

- parti comuni di edifici condominiali;
- unità immobiliari indipendenti;
- singole unità immobiliari (fino ad un massimo di due).

A queste tipologie di spese, dette trainanti, si aggiungono altri interventi, a condizione che siano eseguiti congiuntamente ([trainati](#)) ad almeno un intervento trainante: rientrano in questa categoria, per esempio, l'installazione di impianti fotovoltaici connessi alla rete elettrica sugli edifici e di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici.

Per quanto riguarda i beneficiari, possono accedere al superbonus:

- le persone fisiche che possiedono o detengono l'immobile (per esempio proprietari, nudi proprietari, usufruttuari, affittuari e loro familiari);
- i condomini;
- gli Istituti autonomi case popolari (IACP);
- le cooperative di abitazione a proprietà indivisa;
- [le Onlus](#);
- e le associazioni e società sportive dilettantistiche registrate per i soli lavori dedicati agli spogliatoi.

[NdR: Potrebbe interessarti anche: [Il superbonus 110% spetta anche ai familiari e conviventi](#)]

La detrazione è concessa a condizione che la regolarità degli interventi sia asseverata da professionisti abilitati, che devono anche attestare la congruità delle spese sostenute con gli interventi agevolati (in merito a questo argomento si veda anche: [Superbonus 110%: ecco il decreto sulle modalità di](#)

asseverazione)

L'articolo 121, del decreto Rilancio consente, inoltre, per le spese sostenute negli anni 2020 e 2021, di usufruire di alcune detrazioni fiscali in materia edilizia ed energetica (in prevalenza, aventi forma di detrazione dalle imposte sui redditi) sotto forma di crediti di imposta o sconti sui corrispettivi, cedibili ad altri soggetti, comprese banche e intermediari finanziari, in deroga alle ordinarie disposizioni previste in tema di cedibilità dei relativi crediti (vedi: [Superbonus 110%: approvato il modello per effettuare la cessione o lo sconto in fattura](#))

Successivamente alla conversione in legge del decreto Rilancio, sono stati pubblicati in Gazzetta Ufficiale i decreti del MISE, recanti i requisiti tecnici e le asseverazioni per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici.

In sintesi il primo decreto definisce gli interventi che rientrano nelle agevolazioni ecobonus, bonus facciate e superbonus al 110%, in particolare specificando i requisiti tecnici, nonché i costi massimali per singola tipologia di intervento e i soggetti ammessi alla detrazione.

Il secondo decreto disciplina la modulistica e le modalità di trasmissione dell'asseverazione agli organi competenti, tra cui Enea, le verifiche ai fini dell'accesso al beneficio della detrazione diretta, alla cessione o allo sconto di cui all'art. 121 del decreto rilancio, nonché i controlli a campione sulla regolarità dell'asseverazione e le eventuali sanzioni.

Il nuovo concetto di accesso autonomo esterno

L'articolo in commento al comma 3-quater dell'articolo in commento fornisce la definizione di accesso autonomo dall'esterno, inserendo un nuovo comma 1-bis, all'articolo 119 del decreto legge 34/2020.

La norma chiarisce che per accesso autonomo dall'esterno si deve intendere 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 giardino anche di proprietà non esclusiva.

Con risposta all'interrogazione 5-04686/2020 fornita dal Governo, in Commissione Finanze alla Camera dei deputati, è stato chiarito che in ordine agli edifici oggetto degli interventi agevolabili, il citato articolo 119, comma, 1, stabilisce che ai fini dell'applicazione del cosiddetto *Superbonus*, gli interventi indicati

devono essere realizzati, tra l'altro, sugli «*edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno*».

La circolare n. 24/E dell'Agenzia Entrate

Relativamente all'ambito oggettivo di applicazione, la [circolare n. 24/E del 2020 delle Entrate](#), nell'escludere le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, ha precisato (cfr. paragrafo 2) che:

«una unità immobiliare può ritenersi funzionalmente indipendente qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva.

La presenza, inoltre, di un accesso autonomo dall'esterno presuppone, ad esempio, che l'unità immobiliare disponga di 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 giardino di proprietà esclusiva.

Le unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari, alle quali la norma fa riferimento, vanno individuate verificando la contestuale sussistenza del requisito della indipendenza funzionale e dell'accesso autonomo dall'esterno, a nulla rilevando, a tal fine, che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio».

Si è inteso, in tal modo, fornire sia pure a titolo esemplificativo, taluni criteri utili ai fini della qualificazione dell'immobile oggetto degli interventi agevolabili.

In particolare, le caratteristiche elencate dalla norma, vale a dire: «*l'autonomia funzionale*» e «*la presenza di uno o più accessi autonomi dall'esterno*» costituiscono, in linea di principio, le caratteristiche minime che gli edifici devono possedere per essere considerati effettivamente «*autonomi*» ed

«*indipendenti*» rispetto ad altri edifici, compresi quelli confinanti.

Si è inteso, osserva la risposta del Governo, in tal modo, consentire ai possessori di tali unità immobiliari di effettuare i lavori agevolabili senza che, ai fini del *Superbonus*, fosse necessario acquisire il consenso dei possessori degli edifici confinanti e fosse rilevante la circostanza che gli edifici in questione avessero parti a servizio comune.

Con riferimento al caso prospettato, ovvero se possa considerarsi «*accesso autonomo*» una strada privata in multiproprietà o terreni di utilizzo comune, ma non esclusivo, come i pascoli, si fa presente che, in merito alla nozione di «*accesso da strada*», né nella norma né nella citata circolare n. 24/E del 2020 delle Entrate, sono previste limitazioni in ordine alla proprietà pubblica o privata della stessa.

Pertanto, in linea di principio, può ritenersi autonomo anche l'accesso da una strada privata e/o in multiproprietà.

La risposta del Governo ritiene, inoltre, che possa ritenersi «*autonomo*» anche l'accesso da terreni di utilizzo comune, ma non esclusivo, come i pascoli atteso non essendo rilevante che il terreno sia di proprietà esclusiva del possessore dell'unità immobiliare.

Decreto Agosto e novità per il superbonus 110

I titoli abilitativi

Il citato art. 51, del decreto Agosto, al comma 3-quinquies, inserendo un nuovo comma 13-ter al richiamato articolo 119 del decreto Rilancio, introduce una semplificazione per la presentazione dei titoli abilitativi relativi agli interventi sulle parti comuni prevedendo che le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili sono da riferire esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dagli interventi.

Si ricorda che l'articolo 119 prevede come necessaria, sia ai fini dell'utilizzo diretto in dichiarazione del Superbonus che dell'opzione per la cessione o lo sconto:

- per gli interventi di efficientamento energetico, l'asseverazione da parte di un tecnico abilitato, che consente di dimostrare che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati;
- per gli interventi antisismici, l'asseverazione da parte dei professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza, dell'efficacia degli interventi.
I professionisti incaricati devono attestare anche la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

L'asseverazione è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori e attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e della effettiva realizzazione.

Si ricorda, inoltre, che i titoli abilitativi delle trasformazioni urbanistiche o edilizie sono:

1. Attività edilizia libera;
2. Permesso di costruire;
3. Segnalazione certificata di inizio attività (Scia);
4. Segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire;
5. Comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila) o qualsiasi altro titolo abilitativo, comunque denominato, previsto da leggi di settore o in materia di procedimento unico, a condizione che gli interventi siano conformi alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti.

La disposizione prevede pertanto che, al fine di semplificare la presentazione dei titoli abilitativi relativi agli interventi sulle parti comuni che beneficiano degli incentivi, le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari (articolo 9-bis del D.P.R. 6-6-2001 n. 380) e i relativi accertamenti dello sportello unico sono riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dagli interventi.

Comuni colpiti da eventi sismici

L'articolo 57-bis del decreto Agosto prevede che ai comuni dei territori colpiti da eventi sismici la detrazione al 110% delle spese relative a specifici interventi di efficienza energetica e di misure antisismiche (cd Superbonus) spetta per l'importo eccedente il contributo riconosciuto per la ricostruzione.

I limiti delle spese ammesse alla fruizione degli incentivi fiscali inoltre, sono aumentati del 50 per cento per gli interventi di ricostruzione riguardanti i comuni colpiti dagli eventi sismici del 2016 e 2017 e del 2009 (in alternativa al contributo per la ricostruzione).

Il comma 1, dell'articolo in esame, modifica l'articolo 119 del decreto Rilancio introducendo due nuovi commi (1-bis e 4-ter) che mirano a disciplinare specificamente la fruizione della citata detrazione nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici.

Il nuovo comma 1-bis, del citato articolo 119, stabilisce che nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici l'incentivo fiscale della detrazione al 110% spetta per l'importo eccedente il contributo riconosciuto per la ricostruzione.

È previsto, inoltre, che i limiti delle spese ammesse alla fruizione degli incentivi fiscali eco bonus e sisma bonus, sostenute entro il 31 dicembre 2020, sono aumentati del 50 per cento negli interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati nei comuni colpiti dagli eventi sismici del 2016 e del 2017 (elenchi allegati al decreto legge 17 ottobre 2016, n. 189) e del 2009 ([decreto-legge 28 aprile 2009, n. 39](#)).

Superbonus dimore storiche

L'articolo 80, comma 6, del decreto Agosto estende gli incentivi fiscali introdotti dall'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), in materia di [efficienza energetica, sisma bonus](#), fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici, anche alle dimore storiche accatastate nella categoria A/9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici) a condizione che siano aperte al pubblico.

In particolare il comma 6, modifica l'articolo 119, comma 15-bis, del decreto Rilancio, stabilendo che le detrazioni spettanti per gli interventi di ristrutturazione edilizia, recupero o restauro della facciata degli edifici, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti solari fotovoltaici e infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici non si applicano alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 nonché alla categoria catastale A/9, ma solo per le unità immobiliari non aperte al pubblico.

Pertanto, le detrazioni spettanti nella misura del 110 per cento per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 a fronte di specifici interventi (cd. Superbonus) sono estese anche alle dimore storiche accatastate nella categoria A/9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici), a condizione che siano aperte al pubblico.

A cura di Federico Gavioli

Mercoledì 21 ottobre 2020

SuperBonus110 Easy

Valuta e gestisci facilmente le pratiche del Superbonus 110% per i tuoi clienti

La richiesta del **Superbonus del 110%**, introdotto dal Decreto Rilancio (D.L. n. 34/2020), sarà sicuramente il punto di partenza tra le detrazioni fiscali del prossimo periodo, poiché promette ai componenti del Superbonus Easy di ristrutturare il patrimonio immobiliare "gratis".

In realtà, l'accesso all'agevolazione del Superbonus 2020 **non è così scontato** e, come ben sanno i consulenti, prima di iniziare i lavori sono necessarie tutta una serie di **attente valutazioni** degli interventi agevolabili.



Ricordiamo infatti che l'aliquota di **detrazione del 110%** delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio, sostenute **dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021**, riguarda **specifici interventi** in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici o delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

Il Tool **SuperBonus 110 Easy** è pensato per commercialisti e consulenti aventi la necessità di **valutare e gestire in modo facile e organizzato le pratiche** di richiesta del Superbonus al 110% **per i propri clienti**.

Il Tool permette, infatti, di organizzare agevolmente lo **studio della pratica**, la **raccolta dei dati**, la **quantificazioni dei lavori** e le loro caratteristiche, soprattutto qualora si tratti di **interventi trainanti**.

Consente, inoltre, di valutare gli interventi sui **condomini**, sulle **singole unità immobiliari** e anche le **detrazioni che possono spettare agli inquilini**.

[SCOPRI DI PIU' >>>](#)