Decreto Semplificazioni: come cambia il Superbonus 110%?

di Nicola Forte

Pubblicato il 8 Giugno 2021

Vediamo come il decreto Semplificazioni cerca di ridurre gli oneri che gravano sul superbonus del 110%: Sismabonus e rimozione barriere architettoniche, riduzione dei certitificati edilizi, il caso del terzo settore

Le modifiche al Superbonus dal Decreto Semplificazioni

L'articolo 33 del decreto – legge 31 maggio 2021, n. 77 cosiddetto Decreto Semplificazioni, ha apportato tre rilevanti modifiche alla disciplina del Superbonus di cui all'art. 119 del D.L. n. 34/2020. Non solo non è più necessaria l'asseverazione dello stato legittimo dell'immobile, che ha in molti casi *"rallentato"* l'espletamento delle formalità per fruire dell'agevolazione, ma ora il beneficio fiscale, è stato in alcuni casi esteso.

Disciplina del Sismabonus e rimozione barriere architettoniche

La prima modifica ha interessato gli interventi finalizzati alla rimozione delle barriere architettoniche con l'effetto trainato esteso anche al Sismabonus con il diritto a fruire della detrazione del 110 per cento.

In realtà, molto spesso, si accomuna la disciplina del Superbonus a quella del Sismabonus, ma la normativa presenta numerose differenze e non solo per ciò che attiene ai relativi presupposti.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Infatti, l'effetto *"traino"* del Sismabonus è notevolmente inferiore rispetto agli interventi finalizzati al miglioramento della resa energetica degli edifici.

Ad esempio, se viene effettuato un intervento di tipo antisismico, che attribuisce il diritto fruire della detrazione del 110 per cento, non sarà possibile procedere alla sostituzione degli infissi beneficiando del medesimo vantaggio fiscale.

L'effetto traino degli interventi antisismici è sensibilmente inferiore.

Infatti, ai sensi del comma 4 – bis, la maggiore detrazione può essere applicata esclusivamente alle spese sostenute per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici a condizione, però, che tali interventi siano effettuati congiuntamente.

Inoltre, la maggiore detrazione potrà essere applicata anche per le spese sostenute per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica.

Ora, invece, può essere considerato un intervento trainato anche dal Sismabonus quello finalizzato alla rimozione delle barriere architettoniche in precedenza agevolabile, con l'applicazione della detrazione del 110 per cento, solo se eseguito congiuntamente ad uno degli interventi trainanti finalizzati al miglioramento della resa energetica dell'edificio.

Deve però considerarsi che i presupposti sono sensibilmente diversi nei due casi.

Infatti, affinché gli interventi consistenti nella rimozione delle barriere architettoniche diano diritto alla detrazione maggiorata, gli interventi trainanti che intendono migliorare la resa energetica dell'edificio devono determinare il miglioramento di almeno due cassi energetiche.

Invece, ove l'effetto traino sia dovuto al miglioramento dell'edificio alla resistenza avverso eventi sismici non è necessario né il miglioramento della classe di rischio sismico, né di quella energetica.

Tuttavia, i predetti interventi devono essere eseguiti in ogni caso congiuntamente rispetto all'intervento trainante, sia esso di tipo energetico o di tipo antisismico.

Per il Superbonus basta la CILA

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

La seconda novità riguarda il titolo abilitativo che consente la realizzazione degli interventi che danno diritto alla detrazione del 110 per cento.

Per effetto del novellato art. 119, comma 13 – ter del D.L. n. 34/2020, gli interventi di cui al presente articolo, con l'eccezione di quelli di demolizione e ricostruzione dell'edificio, si considerano interventi di manutenzione straordinaria.

Conseguentemente per l'autorizzazione degli stessi è sufficiente la presentazione della CILA, cioè della comunicazione di inizio lavori asseverata.

Nella CILA sono attestati gli estremi del titolo abilitativo, che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento, ovvero è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967.

Invece, nella comunicazione non dovrà essere fornita alcuna indicazione circa la regolarità urbanistica dell'immobile.

Il nuovo comma 13 – ter prevede, quindi, una deroga al principio previsto dall'art. 49 del D.P.R. n. 380/2001.

Tale disposizione, non applicabile nel caso del Superbonus e del Sismabonus, prevede la decadenza dei benefici fiscali fruiti in caso di intervento abusivo realizzato in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato.

In conseguenza dell'inapplicabilità di tale disposizione l'Agenzia delle entrate non potrà contestare la spettanza dell'agevolazione qualora sull'immobile siano stati commessi in precedenza abusi.

La decadenza dalle agevolazioni potrà verificarsi solo laddove l'Amministrazione finanziaria contesti la conformità degli interventi agevolati rispetto a quelli indicati nella CILA.

Si tratterebbe, in questo caso, di interventi realizzati in difformità dalla comunicazione di inizio lavori asseverata e in tale ipotesi continuerebbe ad applicarsi la disposizione che prevede espressamente la decadenza dai benefici fiscali.

In buona sostanza, la decadenza dal beneficio della detrazione del 110 per cento, prevista dal citato art. 49, opera esclusivamente nei seguenti casi:

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

- mancata presentazione della CILA;
- interventi realizzati in difformità dalla CILA;
- assenza dell'attestazione degli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione o che ne ha attestato la costruzione, nel caso in cui questa sia stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967;
- non corrispondenza al vero delle attestazioni previste dall'art. 119, comma 14 del D.L. n. 34/2020.

Il buona sostanza è possibile fruire del Superbonus e del Sismabonus anche su immobili sui quali sono stati commessi abusi edilizi, ma non completamente abusivi.

Tuttavia, sarà comunque necessario prestare molta attenzione allo stato legittimo dell'immobile oggetto dell'intervento.

Infatti, la presentazione di una CILA che rappresenta uno stato dei luoghi difforme dall'ultimo titolo, rappresenta una vera e propria autodenuncia che consentirà all'amministrazione di avviare tutte le azioni civili e penali per contrastare l'abuso commesso.

Il contribuente potrà quindi continuare a fruire della detrazione, ma rischierà di subire l'irrogazione di sanzioni civili e penali.

Dalla CILA presentata il tecnico comunale potrà comunque desumere e sanzionare eventuali abusi ricavabili dal confronto tra gli elaborati grafici allegati e l'ultimo titolo edilizio.

Decreto Semplificazioni e Superbonus: le novità per il terzo settore

La terza novità prevista riguarda le ONLUS, le ODV e le APS, che svolgono attività di prestazione di servizi socio sanitari e assistenziali in possesso di due specifiche condizioni.

In particolare, i membri del Consiglio di amministrazione non devono percepire alcun compenso o indennità di carica.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Inoltre, i predetti enti devono possedere gli immobili oggetto dei lavori agevolati classificati catastalmente come B/1, B/2 e D/4, a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito.

In tal caso, il contratto di comodato deve essere registrato prima del 1° giugno 2021.

Al verificarsi delle suindicate condizioni:

> *"Il limite di spesa ammesso alle detrazioni di cui al presente articolo, previsto per le singole unità immobiliari, è moltiplicato per il rapporto tra la superficie complessiva dell'immobile oggetto degli interventi di efficientamento energetico, di miglioramento o di adeguamento antisismico previsti ai commi 1, 2, 3, 3 – bis, 4, 4 – bis, 5, 6, 7 e 8, e la superficie media di una unità abitativa immobiliare, come ricavabile dal Rapporto immobiliare pubblicato dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate ai sensi dell'articolo 120 – sexisdecies del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385."*

Conseguentemente, sembrerebbe nel caso in cui la superficie dell'immobile sul quale sono eseguiti gli interventi sia superiore alla media dell'OMI, che il limite massimo di spesa ammesso in detrazione sia proporzionalmente incrementato.

NdR: Potrebbe interessarti anche...

Lavori edili, IVA al 4% e detrazioni IRPEF – IRES: si possono abbinare?

Il condominio alle prese del superbonus: verbali, cessioni del credito e sconto in fattura

Iva non detraibile e superbonus: novità dal decreto Sostegni

Superbonus: installazione degli impianti fotovoltaici e limite delle due unità immobiliari

A cura di Nicola Forte

Martedì 8 giugno 2021

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D