

	DOTT. ANDREA DE SANTIS DOTTOR COMMERCIALISTA – REVISORE LEGALE
	Via Faleriense est 12 63833 Montegiorgio (FM) T: +393331785397 M: a.desantis@adsstudio.it

Superbonus 110%: le novità introdotte dalla legge di Bilancio 2021

La legge di Bilancio 2021 (Legge 30 dicembre 2020 n. 178), modificando l'art. 119 del Decreto Legge 34 del 19 maggio 2020, ha introdotto importanti novità in materia di incentivi per l'efficienza energetica, il sisma bonus, il fotovoltaico e le colonnine di ricarica dei veicoli elettrici, cosiddetto Superbonus 110%.

Le novità riguardano i termini di ultimazione dei lavori, la tipologia di edifici ed i soggetti che possono beneficiare di questa agevolazione, l'ampliamento della platea degli interventi agevolabili, la definizione di "unità immobiliare funzionalmente indipendente" e l'introduzione di una specifica cartellonistica da apporre nel cantiere.

La cartellonistica

Partendo proprio da questa ultima novità, il legislatore ha previsto che nella **cartellonistica** presente presso il cantiere debba essere espressamente indicata la seguente dicitura "Accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, superbonus 110 per cento per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici".

La proroga temporale

Una importante novità, chiesta tra l'altro da più parti politiche e non, riguarda l'estensione temporale del periodo di applicazione della norma. La vecchia versione del Superbonus agevolava al 110% le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021. La legge di bilancio 2021 proroga la scadenza, originariamente prevista, di ulteriori sei mesi. Sono quindi agevolabili, con la maggiore detrazione, le spese sostenute fino al **30 giugno 2022**. I costi sostenuti, nel corso dell'anno 2022, sono detraibili in quattro quote annuali di pari importo, in luogo delle cinque, per quelli sostenuti negli anni 2020 e 2021. Scadenza della maggiore detrazione al 31 dicembre 2022 per:

- i condomini che entro il 30 giugno 2022 hanno completato almeno il 60% dell'intervento complessivo;
- i soggetti IACP, i quali possono vedere ulteriormente prorogata la scadenza fino al 30 giugno 2023 nel caso in cui alla data del 31 dicembre 2022 sia stato completato il 60% dell'opera.

L'ampliamento dell'ambito applicativo

Sul fronte degli edifici ammessi all'agevolazione il legislatore ha ampliato la platea dei beneficiari. La legge di bilancio ha, infatti, incluso tra gli **edifici agevolabili quelli composti da due a quattro unità immobiliari, distintamente accatastate, e posseduti da un unico proprietario o in comproprietà tra più soggetti**. Gli interventi edilizi, effettuati su questa tipologia di edificio, nella versione originaria della norma, non erano agevolabili in quanto, tali fabbricati non sono considerati condomini in quanto mancanti delle cosiddette parti comuni.

Possono accedere alle detrazioni anche i **fabbricati privi di attestato di prestazione energetica** perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, purché al termine degli interventi, che devono comprendere anche quelli di isolamento termico, anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente, raggiungano una classe energetica in fascia A.

In tema di isolamento termico degli edifici, è stata prevista la possibilità di accesso alla maggiore detrazione anche per **interventi di coibentazione del tetto**, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente.

L'installazione di impianti fotovoltaici può godere della maggiore detrazione anche nel caso in cui l'impianto stesso non sia realizzato sull'edificio oggetto di intervento trainante, ma su strutture pertinenziali dello stesso.

Nuovi e più stringenti, invece, i limiti di spesa per **l'installazione di colonnine di ricarica di veicoli elettrici** negli edifici. Nella vecchia versione della norma il limite massimo di spesa agevolabile era calcolato su un ammontare complessivo non superiore ad Euro 3.000. I nuovi limiti di spesa, ora, sono pari ad Euro:

- 2.000 per gli edifici unifamiliari e per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- 1.500 per gli edifici plurifamiliari o i condomìni che installino un numero massimo di otto colonnine;
- 1.200 per gli edifici plurifamiliari o i condomìni che installino un numero superiore a otto colonnine.

Gli interventi di **miglioramento sismico** di edifici situati in comuni dei territori colpiti dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 01 aprile 2009, possono godere della detrazioni del superbonus 110% per l'importo dei lavori eccedente il contributo previsto per la ricostruzione.

Entrano nel 110% anche i lavori finalizzati all'**eliminazione delle barriere architettoniche**, anche qualora siano effettuati in favore di persone ultrasessantacinquenni. Questi interventi sono ammessi alla detrazione del 110% se realizzati congiuntamente a uno o più di quelli trainanti, cioè cappotto termico, sostituzione di impianti di climatizzazione invernale, misure antisismiche.

Il concetto di indipendenza funzionale

Il legislatore della legge di bilancio 2021 interviene anche sulla definizione di edificio "**funzionalmente indipendente**", locuzione che dall'entrata in vigore della norma aveva creato non pochi problemi agli operatori, con interpretazioni, fornite da parte di vari uffici della pubblica amministrazione, a volte contrastanti tra loro. 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.

Delibere condominiali

Sul fronte dei condomìni, aggiunta la precisazione riguardante la possibilità di imputare ad uno o più condomìni l'intera spesa riferita all'intervento deliberato. La modifica normativa ha, infatti, previsto che le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'**imputazione a uno o più condomìni dell'intera spesa**, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio (come negli altri casi di approvazione di interventi agevolabili al 110%) e a condizione che i condomìni ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole.

Le alternative all'utilizzo diretto della detrazione

Anche per le spese sostenute nell'anno 2022 si potrà optare, in luogo dell'utilizzo diretto, per con **contributo sotto forma di sconto in fattura** anticipato dal fornitore o per la **cessione del credito** d'imposta anche agli istituti finanziari.