LARIO PROFESSIONISTI
Consulenza Societaria-Tributaria-Legale

Circolare per il Cliente 10 settembre 2021

Superbonus del 110% - Novità del DL 31.5.2021 n. 77 (c.d. "Semplificazioni"), conv. L. 29.7.2021 n. 108

ARGOMENTI TRATTATI

La presente Circolare analizza i seguenti argomenti:

- l'estensione agli interventi di miglioramento antisismico della qualifica di interventi che, ove effettuati congiuntamente, possono "trainare" nel superbonus gli interventi di eliminazione o superamento delle barriere architettoniche;
- il calcolo dei tetti massimi di spese detraibili riconosciute ai fini del superbonus, con riguardo agli interventi effettuati da talune ONLUS e altri enti no profit su immobili di categoria B/1, B/2 o D/4;
- la presentazione della CILA per la realizzazione degli interventi, senza che sia necessaria l'attestazione della regolarità dell'immobile;
- la previsione della non decadenza dell'agevolazione in presenza di violazioni formali;
- l'allungamento del termine entro cui deve essere spostata la residenza in un immobile oggetto di interventi agevolati con il superbonus, per poter beneficiare dell'agevolazione prima casa;
- l'allungamento del termine entro cui le imprese devono cedere le unità immobiliari affinché gli acquirenti possano fruire del c.d. "sismabonus acquisti".

1 PREMESSA

Gli artt. 33 e 33-*bis* del DL 31.5.2021 n. 77 (c.d. DL "Semplificazioni"), conv. L. 29.7.2021 n. 108, modificando l'art. 119 del DL 34/2020, hanno previsto alcune novità che impattano sul "superbonus del 110%".

Le suddette disposizioni stabiliscono sostanzialmente:

- che gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche possono essere "trainati" nel superbonus anche se effettuati congiuntamente agli interventi "trainanti" di miglioramento sismico e non solo se effettuati congiuntamente agli interventi "trainanti" di efficienza energetica;
- che per gli immobili delle ONLUS, ODV e APS, il tetto massimo di spesa su cui calcolare la detrazione potrebbe aumentare;
- che per gli interventi da realizzare, salvo soltanto quelli di demolizione e ricostruzione, è sufficiente la CILA, senza che sia necessaria quindi l'attestazione della regolarità dell'immobile;
- l'allungamento del termine entro cui deve essere spostata la residenza in un immobile oggetto di interventi agevolati con il superbonus, per poter beneficiare dell'agevolazione prima casa;
- l'allungamento del termine entro cui le imprese devono cedere le unità immobiliari affinchè gli acquirenti possano fruire del c.d. "sismabonus acquisti".

Entrata in vigore

Il DL 77/2021, pubblicato sulla *G.U.* 31.5.2021 n. 129, è entrato in vigore l'1.6.2021, mentre la legge di conversione 108/2021, pubblicata sul S.O. n. 26 alla *G.U.* 30.7.2021 n. 181, è entrata in vigore il 31.7.2021.

ALBERTO TOLENTINO
ragioniere commercialista - revisore dei conti
c.f. TLN LRT 66D30 C933S – p. i.v.a. 02346000132
Via Recchi 2 22100 Como Tel. +39 031 2287911 Fax. +39 031 262272 E-mail: info@larioprofessionisti.com www.larioprofessionisti.com

2 INTERVENTI "TRAINATI" DI ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

La prima novità riguarda gli interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'art. 16-*bis* co. 1 lett. e) del TUIR che possono beneficiare del superbonus al 110%.

A seguito delle modifiche previste dal DL 77/2021, gli interventi in questione, per poter essere agevolati con il superbonus al 110%, possono essere eseguiti congiuntamente, oltre che ad uno degli interventi "trainanti" di efficienza energetica di cui al co. 1 dell'art. 119 del DL 34/2020, anche agli interventi "trainanti" di miglioramento sismico di cui ai co. 1-*bis* - 1-*septies* dell'art. 16 del DL 63/2013 (c.d. "sismabonus").

In entrambi i casi, ai fini del superbonus al 110%, questi interventi sono agevolati "*anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni*".

Tuttavia, nel caso in cui gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche siano "trainati":

- da quelli di riqualificazione energetica, è necessario ottenere il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio (co. 3 dell'art. 119 del DL 34/2020);
- da quelli antisismici, non è necessaria la riduzione della classe di rischio sismico dell'edificio, oltre che ovviamente nemmeno il miglioramento di classe energetica.

3 INTERVENTI EFFETTUATI DA ONLUS, ODV O APS

Un'altra novità riguarda le ONLUS di cui all'art. 10 del DLgs. 460/97, le organizzazioni di volontariato (ODV) iscritte nei registri e le associazioni di promozione sociale (APS) iscritte nei registri:

- che svolgono attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali;
- i cui membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscono alcun compenso o indennità di carica;
- che sono in possesso di immobili nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4, a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito (per beneficiare del superbonus 110% il contratto di comodato deve essere regolarmente registrato, in data certa anteriore all'1.6.2021).

Per i suddetti soggetti del Terzo settore con le sopraelencate caratteristiche, il nuovo co. 10-*bis* dell'art. 119 del DL 34/2020 stabilisce che 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-sexiesdecies del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385*".

Nel caso in cui la superficie dell'immobile sul quale sono eseguiti gli interventi sia superiore alla media OMI, quindi, parrebbe che il limite massimo di spesa ammesso in detrazione venga proporzionalmente elevato.

4 TITOLO ABILITATIVO PER GLI INTERVENTI SUPERBONUS 110%

Un'altra novità riguarda il titolo abilitativo che consente la realizzazione degli interventi con agevolazione del 110%.

Per effetto del nuovo co. 13-*ter* dell'art. 119 del DL 34/2020, gli interventi relativi al 110%, con la sola eccezione di quelli effettuati in un contesto di demolizione e ricostruzione dell'edificio, vengono considerati alla stregua di interventi di manutenzione straordinaria, per la cui autorizzazione è sufficiente la CILA (comunicazione di inizio lavori asseverata).

La nuova disposizione ha come obiettivo dichiarato il superamento dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili di cui all'art. 9-*bis* co. 1-*bis* del DPR 380/2001 (T.U. Edilizia), posto che va ad esplicitare che "*la presentazione della CILA non richiede l'attestazione di stato legittimo*" di cui al richiamato art. 9-*bis*.

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 all'1.9.67.

5 VIOLAZIONI FORMALI E DECADENZA DALL'AGEVOLAZIONE

Il nuovo co. 5-*bis* dell'art. 119 del DL 34/2020 stabilisce:

- da un lato, che le violazioni meramente formali che non arrecano pregiudizio all'esercizio delle azioni di controllo non comportano la decadenza delle agevolazioni fiscali limitatamente alla irregolarità od omissione riscontrata;
- dall'altro lato, che nel caso in cui le violazioni riscontrate nell'ambito dei controlli da parte delle autorità competenti siano rilevanti ai fini dell'erogazione degli incentivi, la decadenza dal beneficio si applica limitatamente al singolo intervento oggetto di irregolarità od omissione.

Dette disposizioni sembrerebbero riguardare soltanto la detrazione del 110% in quanto previste unicamente nella disciplina del superbonus. Sul punto, tuttavia, si attendono conferme ufficiali.

6 AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA" - TERMINE ENTRO CUI STABILIRE LA RESIDENZA

Il nuovo co. 10-*ter* dell'art. 119 del DL 34/2020 prevede che: "*Nel caso di acquisto di immobili sottoposti ad uno o più interventi di cui al comma 1, lettere a), b) e c), il termine per stabilire la residenza di cui alla lettera a) della nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, è di trenta mesi dalla data di stipulazione dell'atto di compravendita*".

La norma prevede quindi l'allungamento a 30 mesi (anziché 18 mesi) del termine per trasferire la residenza al fine di beneficiare dell'agevolazione "prima casa" nel caso in cui nell'immobile acquistato siano stati eseguiti uno o più interventi "trainanti" di riqualificazione energetica ai fini del superbonus 110% di cui alle lett. a), b) e c) dell'art. 119 co. 1 del DL 34/2020.

7 ACQUISTO DI UNITÀ IN EDIFICI INTERAMENTE RICOSTRUITI (C.D. "SISMABONUS ACQUISTI")

Infine, il termine di 18 mesi entro cui le imprese devono vendere le unità immobiliari affinché l'acquirente possa beneficiare del c.d. "sismabonus acquisti" viene esteso a 30 mesi (co. 10-*quater* dell'art. 119 del DL 34/2020).

L'agevolazione in argomento è quella prevista dal co. 1-*septies* dell'art. 16 del DL 63/2013, che prevede una detrazione IRPEF/IRES all'acquirente di singole unità immobiliari site in fabbricati ubicati nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 28.4.2006 n. 3519 che siano stati per intero oggetto di demolizione e ricostruzione, allo scopo di ridurne il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente (ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento), da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare.

7.1 MISURA DELLA DETRAZIONE

Qualora sussistano i presupposti per beneficiare del c.d. “sismabonus acquisti”, all’acquirente delle unità immobiliari spetta la detrazione IRPEF/IRES nella misura del:

- 75%, nel caso in cui, dalla realizzazione degli interventi di demolizione e ricostruzione dell’intero edificio, il rischio sismico dell’immobile si riduca sino a determinare il passaggio ad una classe di rischio inferiore;
- 85%, nel caso in cui, dalla realizzazione degli interventi di demolizione e ricostruzione dell’intero edificio, il rischio sismico dell’immobile si riduca sino a determinare il passaggio a due o più classi di rischio inferiori.

Nel caso in cui vi siano le condizioni soggettive e oggettive richieste dall’art. 119 del DL 34/2020, tuttavia, la detrazione può competere nella misura del 110% per le spese sostenute dall’1.7.2020 al 30.6.2022.

7.2 TERMINE ENTRO CUI LE UNITÀ IMMOBILIARI DEVONO ESSERE CEDUTE

Al fine di beneficiare del *bonus* fiscale, le imprese devono provvedere all’alienazione dell’unità immobiliare entro 30 mesi dalla data di termine dei lavori (l’estensione da 18 mesi a 30 mesi è in vigore dal 31.7.2021, data di entrata in vigore della L. 108/2021).