



Studio SECH e Associati

Studio Sech e Associati

Dottori commercialisti e revisori contabili

Sede legale: 31053 Pieve di Soligo (TV) – Via Zanzotto 28/17

Tel. 0438/842701 – 0438/842613

Fax. 0438/981241 – 0438/83454

Codice fiscale e partita iva: 03085180267

PEC: studiosech@legalmail.it

E-mail:

studio@secheassociati.com

segreteria@secheassociati.com

contabilita@secheassociati.com

PFdichiarativi@secheassociati.com



Circolare clienti n. 07/T/2021

Pieve di Soligo, 08 Febbraio 2021

OGGETTO: NOVITÀ 2021 IN TEMA DI SUPERBONUS (110%)

Gentili Clienti,

come anticipato nella circolare 01/T/2021, Vi informiamo che con la L. 30/12/2020 n. 178, c.d. Legge di Bilancio 2021, sono state introdotte alcune novità riguardanti il c.d. Superbonus 110%.

Le caratteristiche dell'agevolazione, introdotta con il DL 34/2020 all'art. 119, sono state illustrate dalle nostre circolari tematiche 44/T/2020 e 51/T/2020.

Di seguito si riepilogano le principali novità.

Proroga della detrazione

La detrazione spetta per le spese sostenute fino al 30.06.2022 per gli interventi di riqualificazione energetica e/o miglioramento sismico e eventuali lavori trainati (fotovoltaico, colonnine di ricarica di veicoli elettrici, sostituzione dei serramenti, etc.).

Per le spese sostenute nell'anno 2022, la ripartizione della detrazione è prevista in 4 quote annuali di pari importo, in luogo delle 5 rate precedenti.

Soggetti beneficiari

Come precisato nella circolare 24/E/2020 dell'Agenzia delle Entrate del 8 agosto 2020, i soggetti beneficiari del Superbonus sono:

- a) i «condomini»;
- b) le «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari»;
- c) gli Istituti autonomi case popolari (IACP);
- d) le cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- e) le Organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460; dalle organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui alla legge 11 agosto 1991, n. 266 nonché dalle associazioni di promozione sociale iscritte nei registri nazionali, regionali e delle provincie autonome di Trento e Bolzano previsti dall'articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 3838;
- f) le associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c), del decreto legislativo 23 luglio 1999, n. 242, «limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi».

A differenza delle precedenti disposizioni, con la Legge di Bilancio 2021 è stato previsto l'inserimento fra i soggetti beneficiari delle persone fisiche (che operano al di fuori

Dott. Armando Sech

Dottore commercialista e
revisore contabile
armandosech@secheassociati.com

Dott. Marco Fregolent

Dottore commercialista e
revisore contabile
marcofregolent@secheassociati.com

Dott.ssa Carla De Conti

Dottore commercialista e
revisore contabile
carladeconti@secheassociati.com

Dott. Alessio Rizzo

Dottore commercialista e
revisore contabile
alessiorizzo@secheassociati.com

Dott. Oscar Sartor

Dottore commercialista e
revisore contabile
oscarsartor@secheassociati.com

Dott. Giovanni Pase

Dottore commercialista e
revisore contabile
giovannipase@secheassociati.com

Dott.ssa Clarissa Dall'Anese

Dottore in amministrazione,
finanza e controllo

Dott.ssa Serena Zannoni

Dottore in economia e
gestione delle aziende

Dott.ssa Azzurra Calderari

Dottore In Giurisprudenza

Dott.ssa Valentina Daberto

Dottore in economia
aziendale – amministrazione
e controllo



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. La Legge di Bilancio va dunque a superare alcuni concetti esposti dalla recente circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020 e una serie di risposte agli interpelli pubblicati nel mese di gennaio 2021 i quali trattano la casistica del Superbonus applicando la disciplina vigente al 31 dicembre 2020.

Requisito indipendenza funzionale

Il requisito dell'indipendenza funzionale dell'unità immobiliare è richiesto affinché possa essere assimilata all'edificio unifamiliare. Secondo la nuova definizione integrata nell'art. 119 DL 34/2020, 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.

Novità relative agli interventi "trainanti"

È stato precisato che, nell'ambito degli interventi "trainanti" agevolati, e nello specifico negli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con una incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda, rientrano anche gli interventi per la coibentazione del tetto, senza limitare il concetto di superficie disperdente lorda al solo locale sottotetto eventualmente esistente.

Novità relative agli interventi "trainati"

In merito agli interventi c.d. trainati, i quali accedano alla detrazione agevolata del 110% solo qualora vengano effettuati congiuntamente ad interventi c.d. trainanti, sono introdotte le seguenti novità:

- l'inserimento tra gli interventi "trainati" dei lavori finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'art. 16-bis co. 1 lett. e) del TUIR, anche qualora effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni;
- l'estensione della detrazione agli impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici;
- la previsione di nuovi limiti di spesa per gli interventi di installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici di cui all'art. 16-ter del DL 63/2013 (*vedi prossimo paragrafo*).

Interventi di installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici

Con riferimento agli interventi di installazione di infrastrutture di ricarica di veicoli elettrici, devono essere rispettati i seguenti limiti di spesa, fatti salvi gli interventi in corso di esecuzione:

- euro 2.000,00 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;



- euro 1.500,00 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero massimo di otto colonnine;
- euro 1.200 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero superiore a otto colonnine.

L'agevolazione si intende riferita ad una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare.

Obblighi del cantiere

Viene previsto l'obbligo di posizionare presso il cantiere, in un luogo ben visibile e accessibile, un cartello con 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"*.

Edifici privi di attestato di prestazione energetica (APE)

Possono beneficiare del superbonus anche gli edifici privi di attestato di prestazione energetica (APE) 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 delle superfici di cui alla lett. a) dell'art. 119 co. 1 del DL 34/2020, raggiungano una classe energetica in fascia A.

La disposizione si applica anche nel caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente.

Proroga dell'opzione per la cessione/sconto sul corrispettivo del superbonus del 110%

È prevista la possibilità di optare per la cessione del credito relativo alla detrazione spettante o per il c.d. "sconto sul corrispettivo" in relazione alle spese sostenute nel 2022 per gli interventi che beneficiano del superbonus del 110% di cui all'art. 119 del DL 34/2020.

Per le altre detrazioni l'opzione può essere esercitata con riguardo alle sole spese sostenute negli anni 2020 e 2021.

Lo studio ha incaricato le Dott.sse Dall'Anese Clarissa e Zannoni Serena di approfondire e studiare le tematiche oggetto della presente circolare. Le Dottoresse si rendono disponibili a supportarVi e assisterVi nel caso in cui abbiate necessità di chiarimenti o approfondimenti agli indirizzi cdallanese@secheassociati.com e szannoni@secheassociati.com.

Rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore necessità, l'occasione è gradita per porgere i più cordiali saluti.

Studio Sech e Associati