

DOMANDE:

1 SESSIONE:

Riccardo Costa: In Condominio, in caso di abusi interni alle unità immobiliari dei singoli condomini e non quindi nelle parti comuni, sarà comunque possibile accedere al bonus?

Studio Anna Pacileo: la **detrazione al 110%** può essere riconosciuta in caso di **abusi edilizi di lieve entità, e quindi sanabili.**

Paolo Battegazzorre: Ho come fattore trainante sostituzione Caldaia come trainati Serramenti e Facciate. i trainati devono rispettare i requisiti minimi di legge o è sufficiente che contribuiscano a superare le 2 classi Energetiche?

Studio Anna Pacileo: il decreto "requisiti" in attuazione dell'art 14 co. 3 – ter del DL 63/2013, definisce i requisiti tecnici che devono soddisfare gli interventi che danno diritto alla detrazione delle spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica degli edifici nonché gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici (c.d bonus facciate) e gli interventi che danno diritto al c.d superbonus 110%.

Fabrizio Grattoni: I decreti ministeriali non sono ancora pubblicati su G.U. , sono comunque validi?

Studio Legale Ferrari: SONO PUBBLICATI IN G.U. IN DATA 5.10.2020, QUINDI SONO FINALMENTE VIGENTI A TUTTI GLI EFFETTI

Studio Anna Pacileo: concordo

Antonella Barbieri:

Per quanto riguarda i soggetto beneficiari, dato che un Condominio è costituito dal persone fisiche come ci si deve comportare ovvero il limite del possesso di 2 unità vale anche se si tratta di Condominio?

Studio Legale Ferrari: NO, IL LIMITE DI DUE U.I. SU CUI EFFETTUARE INTERVENTI AGEVOLATI AL 110% VALE SOLO PER LE PERSONE FISICHE COME SOGGETTI DISTINTI DAL CONDOMINIO. LE PERSONE FISICHE CHE SONO AL TEMPO STESSO CONDÒMINI, POSSONO GODERE DEL BENEFICIO SENZA LIMITI PER TUTTI GLI INTERVENTI SULLE PARTI COMUNI CONDOMINIALI

Studio Anna Pacileo: concordo

Antonella Barbieri: Se il comodante è anche proprietario in quota parte può intervenire?

Roberto Famà – Deloitte: l'Agenzia delle Entrate ha confermato che ai fini della detrazione, le persone fisiche che sostengono le spese devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo, al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio. In particolare, i soggetti beneficiari, devono detenere l'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario. Al fine di garantire la necessaria certezza ai rapporti tributari, la mancanza di un titolo di detenzione dell'immobile risultante da un atto registrato, al momento dell'inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente, preclude il diritto alla detrazione anche se si provvede alla successiva regolarizzazione.

Quindi se il comodante ha la materiale disponibilità dell'immobile non vedo preclusioni

Marzia Vaghi: Chiarimenti edificio con vincolo previsto dal dl 42/2004 deroga interventi trainanti. Ci si riferisce al solo vincolo diretto? Vedi pg 25 circolare 24 e

Roberto Famà – Deloitte: così pare di comprendere e sempreché gli interventi trainanti di efficientamento energetico non siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali

Ester Pericotti: Buongiorno, avrei una domanda. Se viene effettuato intervento trainante cappotto su due facciate dell'immobile (che raggiunge il 25% del totale) i serramenti si possono sostituire su tutte le facciate?

Studio Legale Ferrari: SÌ, LA SOSTITUZIONE INFISSI E' INTERVENTO TRAINATO E DEVE SOLO RISPETTARE I REQUISITI DELL'ESECUZIONE CONGIUNTA CON IL TRAINANTE E IL CONSEGUIMENTO INSIEME A QUESTO DEL MIGLIORAMENTO DI DUE CLASSI ENERGETICHE

Marco Fosso: E' giusto sostenere che i limiti di spesa includono, oltre all'IVA, tutte le spese per gli onorari professionali relativi ai lavori?

Studio Legale Ferrari: LE SPESE PER GLI ONORARI DEL PROFESSIONISTA TECNICO SONO COPERTE DAL BONUS MA NON RIENTRANO NEI LIMITI DI SPESA INDICATI DALL'ART. 119

Paola Spialtini: pensate di rendere disponibile anche una videoregistrazione del webinar ?potrebbe sserci utile.... Grazie. Molto interessante

OAPPC: Stiamo cercando di creare un seminario in e-learning con la registrazione del corso, da organizzare tramite Consulta Lombarda.

Antonella Barbieri: La circolare 24 è contrastante. A pag 7 dice che il Superbonus non si applica agli interventi sulle parti comuni a 2 o più unità distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un UNICO proprietario o in comproprietà tra più soggetti. a pag. 9 invece si dice che la limitazione delle 2 unità per le persone fisiche NON SI applica per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio. Quidi Cosa si deve interndere? Grazie

Studio Legale Ferrari: SONO DUE COSE DIVERSE. A PAG. 7 SI PRECISA QUANDO CI SI TROVA IN PRESENZA DI UN CONDOMINIO LEGITTIMATO A FARE INTERVENTI AGEVOLATI: OCCORRONO ALMENO DUE U.I. APPARTENENTI AD ALMENO DUE SOGGETTI DIVERSI PER POTER PARLARE DI CONDOMINIO. C'E' POI IL LIMITE DI DUE U.I. PER LE PERSONE FISICHE CHE VOGLIONO ACCEDERE AL BONUS. SE POI UNA PERSONA FISICA POSSIEDE 18 APPARTAMENTI IN 18 CONDOMINI DIVERSI, POTRA' ACCEDERE ALLA DETRAZIONE 110 PER TUTTI GLI INTERVENTI SULLE PARTI COMUNI DI TUTTI I 18 CONDOMINI

Giuliano Giorgi: Buongiorno, per quanto riguarda la definizione di edificio indipendente, nel caso di accesso al singolo immobile tramite corte comune (ad esempio) si rientrerebbe nel superbonus

Studio Legale Ferrari: SE E' U.I. INDIPENDENTE IN EDIFICIO PLURIFAMILIARE PARREBBE DI NO, OCCORREREBBE LA PROPRIETA' ESCLUSIVA DELLA CORTE DA CUI SI ACCEDE. SE E' EDIFICIO UNIFAMILIARE NON IMPORTA CHE ABBA L'ACCESSO EVENTUALMENTE DA UNA CORTE COMUNE CON ALTRI EDIFICI.

Carla Coppa: non mi è chiaro se è possibile realizzare interventi trainati (es. Pannelli fotovoltaici o solari) anche in zona A ? Su edifici vincolati è ammesso?

Studio Legale Ferrari: QUALORA L'IMMOBILE OGGETTO DI INTERVENTO SIA SOTTOPOSTO AD ALMENO UNO DEI VINCOLI PREVISTI DAL CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO (D.LGS. N. 42 DEL 2004) OVVERO GLI INTERVENTI TRAINANTI SIANO VIETATI REGOLAMENTI EDILIZI, URBANISTICI E AMBIENTALI, GLI INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO INDICATI NELL'ARTICOLO 14 DEL DECRETO-LEGGE N. 63 DEL 2013 DANNO DIRITTO

AL SUPERBONUS A PRESCINDERE DALLA EFFETTUAZIONE DEGLI INTERVENTI COSIDDETTI "TRAINANTI". NON RILEVA LA ZONA IN CUI SI TROVA L'IMMOBILE, CIÒ CHE ESCLUDE IL BENEFICIO FISCALE È SOLO LA SUA CLASSE DI APPARTENENZA, CHE NON DEVE ESSERE A1, A8 O A9. GLI INTERVENTI TRAINATI DEVONO COMUNQUE ASSICURARE, NEL LORO COMPLESSO, ANCHE CONGIUNTAMENTE AGLI INTERVENTI DI INSTALLAZIONE DI IMPIANTI FOTOVOLTAICI CON EVENTUALI SISTEMI DI ACCUMULO, IL MIGLIORAMENTO DI ALMENO DUE CLASSI ENERGETICHE (O IL PASSAGGIO ALLA CLASSE ENERGETICA A4 SE È GIÀ UN A3).

Michela Fanchini: Nel caso di un edificio unifamiliare cointestato è applicabile?

Studio Legale Ferrari: Sì, SEMPRE.

Studio Anna Pacileo: sì, è applicabile. La detrazione dovrà essere ripartita tra i due comproprietari in base alla spesa effettivamente sostenuta da ciascuno

Silvia Panzarasa: Per forfettario qui di unica possibilità è cessione del credito o lo sconto?

Studio Anna Pacileo: nell'ipotesi in cui, oltre la reddito di lavoro autonomo o di impresa in regime forfettario (assoggettato ad imposta sostitutiva del 5% o del 15% dell'IRPEF, delle addizionali regionali e comunali e dell'IRAP), non vi siano altri redditi assoggettati ad IRPEF, le uniche spese che possono essere dedotte dal reddito imponibile sono i contributi previdenziali versati in ottemperanza a norme di legge.

I forfettari possono optare ai sensi dell'art 121 del DL 34/2020 per lo sconto in fattura oppure per la cessione del credito di imposta

Michela Fanchini: Nel caso di edifici unifamiliari con accesso comune e tipologia A CORTE... quindi con unico passaggio ma all'interno edifici indipendenti?

Roberto Famà – Deloitte: con la conversione in legge del c.d. Decreto Agosto (cfr. DL 104/20) è stata prevista una definizione più ampia di accesso autonomo. Questa modifica chiarisce che si può ritenere autonomo anche l'accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso da aree (quali strada, cortile o giardino) comuni e condivise con altri edifici unifamiliari, quindi anche di proprietà non esclusiva. Questo significa che si possono ritenere edifici unifamiliari tutti quegli edifici, funzionalmente indipendente, che hanno un accesso autonomo anche da aree comuni esterne. In questo modo saranno ancora più numerosi i soggetti che potranno beneficiare della norma.

Luca Alessio: a Dott.ssa Pacileo: il limite di due unità immobiliari si deve considerare necessariamente come prima casa e seconda casa o possono essere entrambe non prime case? grazie anticipatamente

Studio Legale Ferrari: CERTAMENTE, NON IMPORTA CHE UNA DELLE DUE SIA O MENO PRIMA CASA.

Studio Anna Pacileo: concordo

Roberto Beltrami: il salto di due classi deve essere garantito solo dall'intervento trainante?

Studio Legale Ferrari: SE VIENE REALIZZATO ANCHE UN TRAINATO, COMPLESSIVAMENTE I DUE INTERVENTI DEVONO GARANTIRE IL MIGLIORAMENTO DI DUE CLASSI

Studio Anna Pacileo: nella versione definitiva questo vincolo è stato eliminato

Claudio Ghisoni: Richiesta da parte di un condominio di 17 piani in cui gli appartamenti di testa (17 su circa 40 totali) sono accatastati A1 (lusso): cosa succede? SDecade il beneficio a tutto il condominio o gli altri immobili possono detrarre al 110%?

Roberto Famà – Deloitte: gli altri condomini potranno beneficiare dell'agevolazione superbonus. Per gli immobili di lusso si potrà fare ricorso all'ecobonus e/o ristrutturazione laddove risultassero verificati, come probabile in presenza dei requisiti Superbonus, le condizioni previste per Legge.

Lorena Bellò: immobile censito come F1 (stalla + deposito) esistente senza impianti i zona B1 (edificabile). dalla spiegazione della dott.ssa Pacileo è escluso dal 110%. giusto? E' applicabile, in caso di ristrutturazione, la detrazione al 65%. grazie per la collaborazione

Roberto Famà – Deloitte: NO la condizione della presenza di un impianto, ancorché non funzionante, è essenziale.

2 SESSIONE:

GianAndrea Nicolai: Provo ad inviare una prima domanda. È ammissibile come soggetto proponente e che sosterrà l'investimento una onlus, per un immobile in contratto di comodato d'uso a titolo gratuito oppure in altro immobile con contratto d'affitto commerciale. Grazie.

Roberto Famà: SI

Lorena Aprici: E per quanto riguarda la trasmittanza del solaio controterra? Come si valuta la trasmittanza per il 110?

Luca Bertoni: Il metodo di calcolo del coefficiente di trasmissione di calore attraverso il terreno L s è descritto dalla norma UNI EN ISO 13370.

Matteo Cavallaro: Certificatore APE pre - Progettista architettonico - Redattore Legge 10 - Direttore lavori - Certificatore APE post. Potete chiarire in termini di conflitti di interessi come occorre organizzarsi tra professionisti? Inoltre, le asseverazioni chi le può fare?

Luca Bertoni: Il Progettista e Direttore dei Lavori può redigere l'APE pre intervento.

Chi redige l'APE finale deve essere terzo rispetto all'intervento eseguito e non avere avuto nessun ruolo durante la realizzazione.

L'asseverazione finale deve essere un tecnico abilitato, che può essere sostituita da un'analogha dichiarazione resa dal direttore lavori nell'ambito della dichiarazione sulla conformità al progetto delle opere realizzate.

Antonella barbieri: Per quanto riguarda i soggetto beneficiari, dato che un Condominio è costituito dal persone fisiche come ci si deve comportare ovvero il limite del possesso di 2 unità vale anche se si tratta di Condominio?

Roberto Famà: SI

Luca Bertoni: Circolare Agenzia Entrate 24: il Superbonus spetta per le spese sostenute dalle persone fisiche - nonché dai soggetti che producono reddito d'impresa o esercenti arti e professioni in relazione agli interventi su immobili diversi da quelli utilizzati per lo svolgimento di attività di impresa, arti e professioni – per interventi realizzati su un massimo di due unità immobiliari. Tale limitazione non opera per le spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

Antonella Barbieri: La circolare 24 è contrastante. A pag 7 dice che il Superbonus non si applica agli interventi sulle parti comuni a 2 o più unità distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un UNICO proprietario o in comproprietà tra più soggetti. a pag. 9 invece si dice che la limitazione delle 2 unità per le persone fisiche NON SI applica per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio. Quidi Cosa si deve interndere? Grazie

Roberto Famà: DUE UNIFAMIGLIARI E STOP, NESSUN LIMITE SU IMMOBILI IN CONDOMINIO PER LAVORI SU PARTI COMUNI

Luca Bertoni: (AMBITO OGGETTIVO): L'Agenzia delle Entrate non considera condominio e quindi degno di superbonus l'edificio con più unità immobiliari posseduto da un unico proprietario o in comproprietà tra più soggetti.

(AMBITO SOGGETTIVO): il Superbonus spetta per le spese sostenute dalle persone fisiche - nonché dai soggetti che producono reddito d'impresa o esercenti arti e professioni in relazione agli interventi su immobili diversi da quelli utilizzati per lo svolgimento di attività di impresa, arti e professioni – per interventi realizzati su un massimo di due unità immobiliari. Tale limitazione non opera per le spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

Roberto Turino: Buongiorno. La sostituzione dei serramenti come intervento trainato è cumulabile ad un intervento trainante (es. cappotto) con il proprio plafond e con aliquota 110%? Es. Villetta. Intervento cappotto + sostituzione serramenti. Sono tutti detraibili con aliquota 110% fino a un tetto massimo di 50.000 + 60.000 = 110.000 euro?

Roberto Famà: SI

Luca Bertoni: Per i serramenti trainati il DM Asseverazioni precisa che: la spesa massima ammissibile per l'unità immobiliare risulta pari al prodotto del "limite di spesa prevista dall'ecobonus" (60.000 euro di detrazione massima per unità immobiliare oggetto dell'intervento diviso l'aliquota del 110% pari a $60.000/1,1 = 54.545$ euro.

Lorenza Aprici: Le eventuali opere interne (diversa distribuzione dei locali, modifica delle altezze interne) effettuate congiuntamente all'intervento di riqualificazione energetica (isolamento a cappotto esterno) influenzano la congruità tra APE pre-intervento e APE post-intervento al fine dell'ottenimento della detrazione Super Bonus 110%?

Roberto Famà: TEMO DI SI SU UNIFAMILIARE, NO CONDOMINI

Luca Bertoni: Il Decreto Agosto in fase di conversione in legge dovrebbe precisare che gli interventi sulle parti comuni non sono influenzati da parte di modeste difformità interne alle unità immobiliari

Luca Macario: Sismabonus: La norma e la circolare 24 indicano che il sismabonus possa essere applicato per unità immobiliari facenti parte di edifici ubicati in zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 (individuate dall'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3074 del 2003).

Molti comuni della nostra zona (es Comune di Milano) sono stati classificati come zona 3 solo a seguito della norma regionale nel 2016. È possibile in questi comuni utilizzare il sismabonus?

Roberto Famà: DIREI DI SI

Luca Bertoni: SI

Luca Macario: Credito imposta: Il bonus derivante dal 110%, a quanto ho capito, costituisce fiscalmente "onere detraibile". Per trasformarlo in credito d'imposta che possa essere ceduto, il soggetto privato deve necessariamente avere sufficiente capienza?

Roberto Famà: NO

In caso di incapienza il soggetto privato può comunque procedere alla cessione?

Roberto Famà: SI

Luca Bertoni: Il credito di imposta può essere integralmente ceduto, senza nessuna relazione con l'imposta lorda del contribuente.

Enrico Moro: un soggetto in regola con tutto in fase di progettazione "scompone" l'unità singola in due nuove unità. PUO'?

Luca Bertoni: SI, ma il limite di spesa sarà riferita all'unica unità immobiliare pre esistente all'intervento

Luigi Carbonino: il superbonus è indubbiamente applicabile per la residenza, ma, se non ho capito male non può usare da chi da in affitto l'immobile: è corretto? se così fosse qual'è la seconda unità per la quale è possibile?

Luca Bertoni: NO. La persona fisica può beneficiare del credito di imposta su due unità immobiliari per cui abbia titolo. L'agenzia delle Entrate precisa che " In particolare, i soggetti beneficiari devono :

☐ **possedere l'immobile** in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);

☐ **detenere l'immobile** in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario. Al fine di garantire la necessaria certezza ai rapporti tributari, la mancanza di un titolo di detenzione dell'immobile risultante da un atto registrato, al momento dell'inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente, preclude il diritto alla detrazione anche se si provvede alla successiva regolarizzazione.

Loretta Rizzotti: domanda: una palazzina con 6 appartamenti accatastati come unità immobiliari indipendenti

Loretta Rizzotti: ogni unità immobiliare ha più proprietari, non è un condominio ; si può intervenire utilizzando il 110 %? oppure occorre istituire il Condominio?

Roberto Famà: CONDOMINIO MINIMO, SI PUO' INTERVENIRE UTILIZZANDO IL 110

Luca Bertoni: Se ci sono almeno due unità che hanno due proprietari diversi è un condominio minimo. AdE precisa che: Al fine di beneficiare del Superbonus per i lavori realizzati sulle parti comuni, i condomini che, non avendone l'obbligo, non abbiano nominato un amministratore non sono tenuti a richiedere il codice fiscale. In tali casi, ai fini della fruizione del beneficio, può essere utilizzato il codice fiscale del condomino che ha effettuato i connessi adempimenti. Il contribuente è comunque tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio.

Germana Marasi: cascine di campagna (in origine accatastate tali) e ppi divenute unità immobiliari a tutti gli effetti, rientrano in quelle unità immobiliari particolari (ville anche se mantenuto l'aspetto della cascina di campagna)che non possono usufruire del Bonus?

Roberto Famà: RILEVA ASPETTO CATASTALE

Luca Bertoni: Possono usufruire del 110% se sono esistenti e dotate di impianto di riscaldamento (anche camini)

Carla Coppa: chiedo conferma se in condominio ad esempio c'è un negozio, un ufficio, e 10 appartamenti sono i 10 appartamenti possono usufruire del superbonus?

Roberto Famà: SI, MA ANCHE NEGOZIO ED UFFICIO SE APPARTAMENTE > 50% SUPERFICIE COMPLESSIVA

Luca Bertoni: Se i negozi appartengono al condominio e se il condominio, per come considera l'AdE, ha la maggioranza della superficie a destinazione residenziale, tutte le unità immobiliari, anche i negozi, possono usufruirne.

Germana Marasi: è possibile chiarire meglio il discorso di italiani non residenti in Italia che hanno un immobile di proprietà in Italia che vogliono usufruire del superbonus cosa devono fare (ripeto Non pagano tasse in Italia)

Roberto Famà: APPLICARE ART 121 DECRETO RILANCIO QUINDI CEDERE IL CREDITO

Roberto Beltrami: Ci sono limitazioni alla vendita degli immobili in seguito a riqualificazioni al 110 in cui si è goduto della cessione del credito?

Roberto Famà: NO IL TAX CREDIT, SE NON CEDUTO, SI TRASFERISCE ALL'ACQUIRENTE

Silvia Otton: Buongiorno, una persona fisica può usufruire direttamente della detrazione fino ad esaurimento della sua capienza e cedere il credito per la sola somma eccedente, giusto? La stessa cosa si può fare anche per tutte le altre agevolazioni fiscali per le quali è stata estesa la cessione del credito?
Grazie

Roberto Famà: si

Luca Bertoni: Il credito di imposta può essere integralmente ceduto, senza nessuna relazione con l'imposta lorda del contribuente.

Enrico Moro: accesso autonomo anche da cortile con SOLO diritto di passaggio?

Roberto Famà: ok

Luca Bertoni: L'ingresso deve essere autonomo.

Marzia Vaghi: X dott.ssa Pacileo. Titoli edilizi diversi per le diverse agevolazioni. Semplificando una CILA per Superbonus è una seconda CILA solo per i lavori di ristrutturazione al 50%. È corretto? Quali sono i riferimenti normativi, circolari o altro

Studio Anna Pacileo: È importante ricordare che in ogni caso vale la regola generale secondo cui, ove si realizzano più interventi riconducibili a diverse fattispecie agevolabili, il contribuente può beneficiare di ciascuna agevolazione, nell'ambito di ciascun limite di spesa, a condizione che le spese che si riferiscono a diversi interventi siano distintamente contabilizzate e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione (cfr. la guida dell'Agenzia delle Entrate di luglio 2020).

Oltre a questa regola generale bisogna tenere in considerazione che alcuni lavori potrebbero NON beneficiare affatto di alcuna detrazione (per esempio nel caso in cui vengano effettuati lavori di ampliamento che si configurano come una nuova costruzione e quindi non beneficiano di alcuna detrazione)

Inoltre, ai sensi della circolare 24/2020 pag. 36 paragrafo 6, "In considerazione della possibile sovrapposizione degli ambiti oggettivi previsti dalle normative richiamate, il contribuente potrà avvalersi, per le medesime spese, di una sola delle predette agevolazioni rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione alla stessa. Qualora.....il contribuente potrà fruire di entrambe le agevolazioni a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai due diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione".

In concreto più CILA e separazione della contabilità dei lavori (separazione fatture, separazione bonifici....etc....) allo scopo di avere una chiara distinzione delle voci che rientrano in una agevolazione o nell'altra.

Michela Fanchini: si possono sommare i bonus con intervento trainante energetico e il sismabonus?

Luca Bertoni: SI, nel rispetto dei singoli limiti.

Carla Coppa: l'edificio esistente agricolo dismesso oggetto di recupero ai fini abitativi può usufruire del superbonus?

Luca Bertoni: Può usufruire del 110% se esistente e dotato di impianto di riscaldamento (anche camini)

Laura Favazzi: "Non compete per gli interventi effettuati sugli immobili delle imprese e sugli immobili utilizzati come studi per lo svolgimento della professione" domanda: molti architetti/ingegneri liberi professionisti hanno indirizzo di fattura che coincide con la loro abitazione, perché semplicemente lavorano da casa. In questo caso è possibile usufruirne o meno?

Luca Bertoni: SI, se l'immobile è accatastato come residenza. Si tratta di uso promiscuo.

Roberto Beltrami: Impianto esistente e funzionante. Per i collabenti basta che sia esistente? Se ho un impianto a gasolio fermo da vent'anni, devo dimostrare che è funzionante o basta che sia esistente?

Luca Bertoni: La norma precisa che l'immobile deve essere dotato di impianto di climatizzazione.

Marzia Vaghi: Una unità immobiliare senza impianto di riscaldamento non può fruire del superbonus?

Luca Bertoni: NO

Mark Priy: Non ho capito bene la questione degli accessi indipendenti due palazzine con due unità immobiliari ciascuna (al p.t. e al p.1) situate in un'area recintata con un unico accesso carrabile e pedonale con un'area centrale comune possono usufruire del super bonus per gli interventi consentiti ? Ps: appartengono a due fratelli e non è mai stato costituito un condominio

Luca Bertoni: SI, è un condominio semplice se i due fratelli posseggono ciascuno una unità immobiliare. Se invece posseggono insieme al 50% tutte e due le unità immobiliari l'AdE non considera tale edificio condominio e quindi non meritevole di usufruire del bonus 110

Maria Alessandra Rovida: caso non si acceda al superbonus ma ad esempio al bonus del 50% per ristrutturazione patrimonio edilizio o del 90% per tinteggiature facciate il termine per l'agevolazione è il 31/12/2021 o finisce il 31/12/2020? ed è possibile la cessione del credito anche per questi interventi?

Roberto Famà: si, MA PER SPESE SOSTENUTE SINO AL 31.12.20 PER BONUS FACCIATE, RISTRUTTURAZIONE LA % DETRAZIONE SCENDE AL 36%

Luca Bertoni: La cessione è possibile. Con i limiti temporali delle singole norme

Michela Fanchini: Il titolo abilitativo poteva anche essere chiesto in precedenza?

Luca Bertoni: A mio avviso SI

3 SESSIONE:

Silvia Otton: Se i costi dell'intervento sull'involucro opaco supera il limite del 50.000 euro la parte eccedente può essere oggetto del 50% o no? Ad esempio un cappotto di villetta unif. che costa 60.000, per i 10.000 eccedenti posso fare detrazione al 50% o no? Grazie

Roberto Famà – Deloitte: NO, TRATTASI DEL MEDESIMO INTERVENTO

arch. Luisa Pusineri: Buongiorno, un cliente vuole eseguire opere che rientrano nel bonus 110% (cappotto, sostituzione serramenti, sostituzione caldaia, ecc...) e contestualmente vorrebbe effettuare un ampliamento dell'abitazione esistente (senza naturalmente usufruire per questa porzione di abitazione del bonus). In questo caso l'ape iniziale e quello finale non sarebbero paragonabili perchè i volumi sarebbero diversi. Come ci si deve comportare? Si esegue prima l'ampliamento, si chiudono i lavori e poi si apre una nuova pratica di ristrutturazione o viceversa o altr? Grazie anticipatamente per la gentile risposta

Roberto Famà – Deloitte: SULL’APE NON SAPREI RISPONDERE, PER IL RESTO I LAVORI DEVONO ESSERE SEPERATI, ANCHE CONTRATTUALMENTE, IN MODO CHE VI SIA UNA ESATTA PERIMETRAZIONE DI CIÒ CHE ATTIENE ALLA “NUOVA COSTRUZIONE” (AMPLIAMENTO) CHE NON BENEFICIA DI ALCUNA AGEVOLAZIONE

Carlo Dino Minetti: oltre all'esecuzione di intervento trainante (cappotto e caldaia) la sostituzione di un impianto di climatizzazione invernale a radiatori con un impianto di riscaldamento a pavimento consente di inserire i costi relativi al rifacimento del pavimento?

Roberto Famà – Deloitte: SI, per costante prassi dell’Agenzia sono agevolabili anche le spese sostenute per le opere edilizie funzionali alla realizzazione dell'intervento. Tra queste spese possono rientrare quelle per la demolizione del pavimento e quelle relative alla successiva posa in opera del nuovo pavimento, se connesse alla realizzazione di un impianto radiante a pavimento. L'individuazione delle spese va fatta ad opera di un tecnico abilitato.

Roberto Beltrami: Riformulo una domanda già posta. Impianto Esistente e funzionante. Per i collabenti basta che sia esistente? In un edificio non collabente con un impianto aa Gasolio fermo da vent'anni deve anche essere funzionante?

Roberto Famà – Deloitte: direi si, interpretando a contraris quanto l’agenzia delle entrate ha sostenuto in ordine agli impianti in immobili “collabenti”

Loretta Rizzotti: Ogni persona fisica può utilizzare l'agevolazione per due unità immobiliari. Se possiede un'unità in un condominio e due unità in un altro condominio, può utilizzare per le parti comuni l'ecobonus in entrambi i condomini, ma può utilizzare l'ecobonus solo su due unità abitative. E' corretto?

Roberto Famà – Deloitte: si corretto, la limitazione è solo sul superbonus

Paola Amedea Savini: Da che data queste spese sono detraibili.

Roberto Famà – Deloitte: se stiamo parlando del superbonus dal 01.07.20

Arch. Andrea Faravelli: Buonasera. Un quesito. Nel caso di edificio unifamiliare, potendo applicare il Superbonus 110 per il cappotto, è possibile anche applicare i vecchi bonus ristrutturazione al 50% ed il bonus facciata, ovviamente separando le contabilità? Sono tutti importi che possono andare in cessione del credito di imposta a impresa appaltatrice o banca? Grazie

Roberto Famà – Deloitte: corretto

Ruggero Torti: su un palazzo in stile liberty ricco di fregi e decori in facciata non é pensabile di effettuare un cappotto esterno. É possibile effettuare un isolamento interno in tutte le 4 unità immobiliari e vano scala, rientrando nel 110% dell’ecobonus? Grazie

Studio Legale Ferrari: GLI INTERVENTI DI ISOLAMENTO TERMICO DEVONO GARANTIRE COMUNQUE IL MIGLIORAMENTO DI DUE CLASSI ENERGETICHE. SEGNALE CHE SE L’IMMOBILE È VINCOLATO, SARÀ POSSIBILE EFFETTUARE SULLE UNITÀ IMMOBILIARI CHE LO COSTITUISCONO ANCHE SOLO INTERVENTI TRAINATI PURCHÉ GARANTISCANO IL MIGLIORAMENTO DI ALMENO DUE CLASSI ENERGETICHE.

Ester Pericotti: Quando il credito matura sul cassetto fiscale del cliente? O meglio... quanto tempo ci mette rispetto alla fine dei lavori e/o dal?

Roberto Famà – Deloitte: non ci sono conferme ufficiali da parte dell'agenzia delle entrate in merito al quesito posto, di principio, rispetto alla procedura in vigore sino al 2019 dovrebbe essere sensibilmente più veloce.

Davide Galliena: Buongiorno, il finanziamento ponte deve essere garantita da qualcuno in qualche momento dell'intero processo? Grazie mille

Adriano Martinengo: Il finanziamento ponte è soggetto a valutazione creditizia e delibera da parte della banca, nell'ambito della quale potrà eventualmente essere valutata l'acquisizione di garanzie accessorie

Silvia Otton: Non ho capito bene perchè per il 110% il privato prende 102 e l'impresa 100, vuol dire che il privato ci "guadagna" il 2%?

Adriano Martinengo: Esatto

Pietro Merlini: buonasera, se mando un cliente in una filiale intesa, può già aderire ai loro servizi? quello che viene presentato è tutto già attivo?

Adriano Martinengo: E' già tutto attivo, i clienti si possono già rivolgere alla loro filiale o, nel caso di non clienti, alla filiale più prossima

Cesare Ravetta: il servizio di deloitte è fornito ai clienti Intesa anche nel caso di utilizzo del solo credito di imposta (e quindi senza chiedere cessione del credito o finanziamento)?

Adriano Martinengo: Il servizio offerto dalle società del Network Deloitte è opzionale e gratuito in virtù della convenzione sottoscritta con Intesa Sanpaolo ed è a disposizione di tutti i clienti che abbiano manifestato il proprio interesse in merito all'iniziativa Superbonus 110%, Ecobonus e altri bonus fiscali "edilizi"

Ester Pericotti: A Intesa San Paolo si possono rivolgere solo clienti che hanno già un conto o l'operazione può essere effettuata anche da nuovi clienti?

Adriano Martinengo: Il supporto di Intesa Sanpaolo si rivolge indistintamente a già clienti o non clienti

4 SESSIONE:

Giuseppe Sineri: Qualora si intervenga su una singola u.i. già dotata di APE, questa si può assumere quale APE pre-intervento o in ogni caso va rifatta? In sostanza, il tecnico certificatore che redige l'APE pre e post deve essere il medesimo soggetto?

Roberto Famà – Deloitte: e' un tema tecnico di responsabilità dell'asseveratore che ne risponde anche penalmente. Se il tecnico asseveratore non sarà lo stesso che ha fatto l'APE "pre" direi che va rifatta sicuramente. Detti costi rientrano tuttavia nel 110 nei limite di spesa ivi previsti

Paolo Battezzatore: Pratica 110% - come professionista presento Pratica Edilizia e DL. Assevero la corretta esecuzione opera e costi sostenuti. Devo avere Assicurazione specifica? Dato che già normalmente verifico e certifico queste opere con la mia Assicurazione attuale.

Roberto Famà – Deloitte: Ai fini del rilascio delle attestazioni ed asseverazioni, i tecnici abilitati sono tenuti alla stipula di una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette

attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000 euro, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata.

Ciò detto, direi di sì in quanto le attuali condizioni di polizza dubito fortemente che siano "coprenti" ai fini delle responsabilità di cui stiamo parlando

Studio Legale Ferrari: OCCORRE PER L'ASSEVERATORE UNA POLIZZA AD HOC, COME SI DESUME ANCHE DAL MODULO DELL'ASSEVERAZIONE APPROVATO DAL MISE, IN CUI SI DEVE APPUNTO DICHIARARE CHE "A GARANZIA DELLA PRESENTE ASSEVERAZIONE È STATA STIPULATA A PROPRIO NOME ED ESCLUSIVAMENTE PER LE FINALITÀ DI CUI AL COMMA 14 DELL'ART. 119 DEL D.L. 34/2020 LA POLIZZA ASSICURATIVA N. ... PER UN IMPORTO DI LAVORI PARI A EURO ...".

Danilo Coldesina: Non è vero che serve una polizza ad hoc, Le nostre polizze coprono tutte le nostre responsabilità. Non è nemmeno vero che la copertura assicurativa trova copertura nel superbonus. Non si può esporre la polizza negli Onorari

Roberto Famà – Deloitte: non credo che sia così, si rimanda a risposta precedente. Non è una prassi di mercato ma non vedo controindicazioni al riguardo sull'esposizione dei costi assicurativi.

Studio Legale Ferrari: OCCORRE PER L'ASSEVERATORE UNA POLIZZA AD HOC, COME SI DESUME ANCHE DAL MODULO DELL'ASSEVERAZIONE APPROVATO DAL MISE, IN CUI SI DEVE APPUNTO DICHIARARE CHE "A GARANZIA DELLA PRESENTE ASSEVERAZIONE È STATA STIPULATA A PROPRIO NOME ED ESCLUSIVAMENTE PER LE FINALITÀ DI CUI AL COMMA 14 DELL'ART. 119 DEL D.L. 34/2020 LA POLIZZA ASSICURATIVA N. ... PER UN IMPORTO DI LAVORI PARI A EURO ...".

QUANTO AI RELATIVI COSTI SOSTENUTI DAL PROFESSIONISTA, ATTESO CHE L'AGENZIA DELLE ENTRATE HA AVUTO MODO DI CHIARIRE CHE NELLE SPESE DETRAIBILI TRAMITE BONUS 110% SONO INCLUSE ANCHE QUELLE TECNICHE, COMPRESI GLI ONORARI DEI PROFESSIONISTI COINVOLTI, È EVIDENTE CHE NELLA PARCELLA GLI ASSEVERATORI TERRANNO CONTO ANCHE DEI COSTI ASSICURATIVI.

Roberto Beltrami: Assicurazioni. Le coperture assicurative per le pratiche del 110, dovremo mantenerle per almeno 10 anni, giusto? Quindi in parcella come dovremmo esporre i relativi costi?

Roberto Famà – Deloitte: l'accertamento sui tax credit si prescrive in 8 anni

Silvia Otton: L'Ordine non ha delle convenzioni già con alcune compagnie per queste polizze specifiche?

OAPPC: al momento non ci sono convenzioni in atto per nuove polizze in merito.

Roberto Beltrami: Proroga 110. Mi pare d'aver capito che la proroga oltre la fine del 2021 sia molto improbabile. Ho capito bene?

Roberto Famà – Deloitte: no, è l'esatto opposto ma non vi è alcuna certezza ufficiale.

Paola Spaltini: pensate di rendere disponibile anche una videoregistrazione del webinar ? potrebbe esserci utile.... Grazie. Molto interessante

OAPPC: Stiamo cercando di creare un seminario in e-learning con la registrazione del corso, da organizzare tramite Consulta Lombarda.

Lara Bressani: le responsabilità del committente fino a dove arrivano? cioè di cosa il committente è responsabile ?

Roberto Famà – Deloitte: dell'esistenza del tax credit.

Studio Legale Ferrari: IL CONTRIBUENTE COMMITTENTE CHE GODE PERSONALMENTE DEL BENEFICIO FISCALE, O CHE OPTA PER LA CESSIONE DEL CREDITO O LO SCONTO IN FATTURA, È DIRETTAMENTE RESPONSABILE NEI CONFRONTI

DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE E QUINDI PERDE IL BENEFICIO STESSO E DEVE RESTITUIRLO IN TUTTO O IN PARTE (MAGGIORATO DI INTERESSI E SANZIONI) OGNIQUALVOLTA SI ACCERTI CHE NON SUSSISTEVANO IN TUTTO O IN PARTE I PRESUPPOSTI PER ACCEDERE ALLA DETRAZIONE DI IMPOSTA. POTREBBE POI INCORRERE IN RESPONSABILITÀ PENALI QUALORA AVESSE PER ESEMPIO RESO DICHIARAZIONI FRAUDOLENTE MEDIANTE USO DI FATTURE O ALTRI DOCUMENTI PER OPERAZIONI INESISTENTI O ALTRE DICHIARAZIONI FRAUDOLENTE, AI SENSI DEGLI ARTT. 2, 3 E 4, D.LGS. 74/2000.

Lorenza Aprici: Sarà possibile ricevere anche la registrazione dell'intero incontro? Al fine di poter riascoltare ed approfondire i singoli interventi?

OAPPC: Non sarà possibile ricevere la registrazione dell'evento. Stiamo cercando di creare un seminario in e-learning con la registrazione del corso, da organizzare tramite Consulta Lombarda.

Giuseppe Zanetti: Per l'assicurazione sarà necessaria una postuma?

Studio Legale Ferrari: SUGGERISCO UNA POLIZZA LOSS OCCURRENCE. I DUE TERMINI ASSICURATIVI LOSS OCCURRENCE, (INSORGENZA DEL DANNO), E CLAIMS MADE, (A RICHIESTA FATTA) VENGONO OGGI USUALMENTE UTILIZZATI PER LE POLIZZE DI RESPONSABILITÀ CIVILE SOPRATTUTTO PROFESSIONALE, ED IDENTIFICANO LA VALIDITÀ DELLA COPERTURA ASSICURATIVA RELATIVAMENTE ALLA DURATA DEL CONTRATTO E DELLE SUE GARANZIE CON RIFERIMENTO ALLA DATA DELL'AVVENIMENTO DEL SINISTRO E/O ALLA DATA DELLA DENUNCIA DEL DANNO. I DUE TERMINI DI CUI SOPRA INTEGRANO QUELLI CHE STORICAMENTE ERANO CONOSCIUTI COME GARANZIA POSTUMA E GARANZIA PREGRESSA. ATTENZIONE, PERCHÉ SOLITAMENTE LE POLIZZE PER LA RESPONSABILITÀ PROFESSIONALE SONO CLAIMS MADE; QUI INVECE SAREBBE MEGLIO FARE UNA LOSS OCCURRENCE, PER GARANTIRSI CHE SIANO COPERTE LE CONSEGUENZE DANNOSE DERIVANTI DA PROBLEMI ORIGINATISI AL MOMENTO DELL'ASSEVERAZIONE – QUINDI DURANTE LA VALIDITÀ DELLA POLIZZA – MA EVIDENZIATISI OLTRE LA VALIDITÀ DEL CONTRATTO ASSICURATIVO (IPOTIZZANDO POSSIBILI RICHIESTE DI DANNI ANCHE A DISTANZA DI ANNI).

Giuliano Giorgi: in caso di ampliamento è possibile applicare il superbonus? o meglio, riqualificazione energetica dell'immobile esistente con ristrutturazione con piccolo ampliamento

Roberto Famà – Deloitte: non sull'ampliamento. Si rimanda a quanto chiarito in precedenza sul tema

Roberto Beltrami: Condominio con 3 unità immobiliari, 1 al PT e 2 al P1. Impianti autonomi, PT non ha accesso dal vano scala ma da un cortile comune. L'unità al PT può accedere al 110?

Roberto Famà – Deloitte: si rimanda a quanto chiarito in precedenza in ordine alle modifiche apportate in sede di conversione del c.d. Decreto Agosto.

Giuliano Giorgi: in molti abbiamo anche il dubbio delle zone sismiche: essendo il riferimento normativo l'OPCM 3274, e considerando il fatto che nel 2016 la regione lombardia a declassato molti comuni passando da zona 4 a 3, in tal caso possiamo utilizzare il Sismabonus?

Risposta già evasa

Alessia Ferraresi: Buonasera, chiedo chiarimenti in merito alla possibilità di usufruire del sismabonus 110 su una pertinenza (C2) relativa ad un immobile residenziale che ha già usufruito del tetto dei 96000 con bonus casa al 50% conclusa nel 2018.

Risposta già evasa

Roberto Beltrami: Non ho capito la risposta riguardante i compensi professionali. Rientrano al 110 ma non nei massimali?

Roberto Famà – Deloitte: rientrano nei massimali di Legge

Studio Legale Ferrari: RIENTRANO SENZ'ALTRO TRA LE SPESE PER LE QUALI SPETTA LA DETRAZIONE ANCHE LE SPESE SOSTENUTE DAL CONTRIBUENTE PER LE PRESTAZIONI PROFESSIONALI NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI, COMPRENSIVE DELLA REDAZIONE, DELLE ASSEVERAZIONI E DELL'APE OVE RICHIESTO, NONCHÉ QUELLE DI CUI ALL'ART. 119, COMMA 15, DEL DECRETO RILANCIO (COSÌ RECITA IL DECRETO REQUISITI ALL'ART. 5, LETT. F). QUESTE SPESE RIENTRANO NEI MASSIMALI STABILITI DAL DECRETO RILANCIO PER I SINGOLI INTERVENTI. NON SONO INVECE INCLUSE NEI COSTI PER TIPOLOGIA DI INTERVENTO DA PREZZARIO DI CUI IL TECNICO DEVE ATTESTARE LA CONGRUITÀ O DICHIARATI DAL FORNITORE/INSTALLATORE SECONDO I LIMITI DELL'ALLEGATO I AL DECRETO REQUISITI.

Davide Galliena: E' stato risposto che il costo dei professionisti non rientra nei limiti di spesa ... ma questo è l'ammontare complessivo dei costi sostenuti (lavori, IVA, professionisti ...). Cosa non ho capito?????

Roberto Famà – Deloitte: rientrano nei massimali di Legge

Luca Martella: In caso di 4 unità immobiliari con 2 persone fisiche aventi titolo (proprietario e usufruttuario), è possibile "dividersi" le unità immobiliari?

Roberto Famà – Deloitte: confermo

Ester Pericotti: Il condominio può essere costituito appositamente per usufruire del Superbonus? Quindi istituirlo adesso?

Studio Anna Pacileo: sì è possibile. In ogni caso la circolare n. 24/2020 chiarisce che in presenza di un "condominio minimo", ovvero di un edificio composto da un numero non superiore a otto condomini e quindi non obbligati alla costituzione di un condominio, al fine di beneficiare del superbonus è possibile utilizzare il codice fiscale del condomino che ha effettuato gli adempimenti. Il contribuente è comunque tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio

Alberto Traversa: 09:54 (8 ore fa) a presidente, Intervento su una villetta unifamiliare con sicuramente salto di due classi energetiche tramite cappotto di isolamento esterno, sostituzione di serramenti esistenti.

La mia domanda è: in caso di intervento pure sulla caldaia con relativa sostituzione delle tubazioni di mandata e ritorno (impianto esistente a radiatori) con nuovo impianto isolato, previa rimozione del sottofondo e quindi sicuramente rifacimento anche dell'impianto elettrico, posso accedere alla detrazione di max 30.000€?

Si, in funzione dei limiti di legge.

Acquaviva Luca: in caso di un edificio di 4 unità di cui due di un proprietario e accessibili da una corte comune solo a quelle due, è possibile l'intervento solo sulle due unità di proprietà?

Già evasa

Roberto Beltrami: APE ante e APE post, in regione lombardia devono essere accatstate al CEER. Nell'asseverazione per avanzamento lavori bisogna indicare entrambi i valori (ante e post). quindi per ogni intervento bisognerà produrre 3 APE due prima dell'esecuzione dei lavori richiesti per il 110 ed uno finale per l'agibilità (nei casi in cui è richiesto). é così?

Già evasa

Ester Pericotti: Per gli immobili situati in comuni montani e in cui non è presente impianto di riscaldamento (solo stufe a legna) c'è qualche deroga per poter usufruire del Suoerbonus?

Studio Legale Ferrari: L'UNICA PREVISIONE SPECIFICA PER I COMUNI MONTANI È QUELLA CHE DÀ LA POSSIBILITÀ DI ACCEDERE AL SUPERBONUS ANCHE PER L'ALLACCIO A SISTEMI DI TELERISCALDAMENTO EFFICIENTE.

Davide Galliena: l'APE è da considerare sull'intero edificio ... ergo impossibile detrarre anche nella parte esistente

Già evasa

Ester Pericotti: In Lombardia gli APE pre e post intervento vanno effettuati con normativa regionale o nazionale?

Già evasa

Davide Galliena: E' stato risposto che il costo dei professionisti non rientra nei limiti di spesa ... ma nel limite è da comprendere l'ammontare complessivo dei costi sostenuti (lavori, IVA, professionisti ...). Cosa non ho capito?????

Già evasa

Arianna Ghislieri: Il problema dell'APE sull'ampliamento sussiste poiché alla fine di un intervento di riqualificazione con ampliamento tu vai a fare i calcoli sul globale (unità immobiliare finale) quindi comprende anche le strutture ampliate.

Già evasa

Fasani teresio: in caso di ampliamento edificio il bonus va solo sulla parte prima esistente?

Studio Legale Ferrari: L'ENEA HA CHIARITO CHE, IN CASO DI SPESE SOSTENUTE A PARTIRE DAL 1° LUGLIO 2020 PER RISTRUTTURAZIONI CON AMPLIAMENTO, OCCORRE SCORPORARE LE SPESE DERIVANTI ALL'AMPLIAMENTO, CHE NON SONO COPERTE DAL BONUS, E CHE L'APE POST-OPERAM DEVE ESSERE REDATTO CONSIDERANDO L'EDIFICIO NELLA SUA CONFIGURAZIONE FINALE. TUTTAVIA, UNA RISPOSTA DIVERSA POTREBBE VENIRE DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE, PERCHÉ VA CONSIDERATO CHE QUESTA AVEVA GIÀ RICONOSCIUTO NELLA CIRCOLARE 24/E CHE L'AGEVOLAZIONE «SPETTA ANCHE A FRONTE DI INTERVENTI REALIZZATI MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE INQUADRABILI NELLA CATEGORIA DELLA "RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA" AI SENSI DELL'ARTICOLO 3, COMMA 1, LETT. D) DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380, "TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA"». QUESTA NORMA, DOPO LE MODIFICHE APPORTATE DAL DECRETO SEMPLIFICAZIONI, INCLUDE NELL'AMBITO DEGLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ANCHE "GLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI EDIFICI ESISTENTI CON DIVERSI SAGOMA, PROSPETTI, SEDIME E CARATTERISTICHE PLANIVOLUMETRICHE E TIPOLOGICHE, CON LE INNOVAZIONI NECESSARIE PER L'ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA ANTISISMICA, PER L'APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA SULL'ACCESSIBILITÀ, PER L'ISTALLAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI E PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO". DUNQUE IO NON ESCLUDEREI LA POSSIBILITÀ DI INCLUDERE NELLA DETRAZIONE TUTTE LE SPESE PER LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, INCLUSO L'EVENTUALE AMPLIAMENTO

Benedetta Biscaldi: i fabbricati attualmente di categoria catastale C (esempio C/7 o C2) che sono accessori alle abitazioni, se sottoposti a ristrutturazione con conseguente pagamento degli oneri e trasformati in abitazione, possono essere oggetto di superbonus?

Benedetta Biscaldi: Una precisazione sulla domanda che ho inviato prima: se devo ristrutturare un fabbricato di categoria catastale C per trasformarlo in abitazione, posso fare rientrare l'intervento nel superbonus se garantisco il salto di 2 classi energetiche?

Studio Legale Ferrari: UNA FAQ DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE, HA CHIARITO CHE:

"SONO AMMESSI AL SUPERBONUS ANCHE LE SPESE SOSTENUTE PER INTERVENTI REALIZZATI SU IMMOBILI CHE SOLO AL TERMINE DEGLI STESSI SARANNO DESTINATI AD ABITAZIONE, A CONDIZIONE CHE NEL PROVVEDIMENTO AMMINISTRATIVO CHE AUTORIZZA I LAVORI RISULTI CHIARAMENTE IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO (AD ESEMPIO, DA STRUMENTALE AGRICOLO, IN ABITATIVO).

TALE POSSIBILITÀ - GIÀ CONSENTITA AI FINI DEL CD ECOBONUS NONCHÉ DEL CD SISMABONUS DISCIPLINATI DAGLI ARTICOLI 14 E 16 DEL DECRETO LEGGE N. 63 DEL 2013 (CFR. DA ULTIMO CIRCOLARE N. 19/E DEL 2020) - RIGUARDA ANCHE GLI INTERVENTI AMMESSI AL SUPERBONUS CHE NON COSTITUISCE UNA "NUOVA" AGEVOLAZIONE. IN PARTICOLARE, PER EFFETTO DEL RICHIAMO CONTENUTO NELL'ARTICOLO 119 DEL DECRETO LEGGE N. 34 DEL 2020 AI CITATI ARTICOLI 14 E 16 DEL DECRETO LEGGE N. 63 DEL 2013, È POSSIBILE FRUIRE DEL SUPERBONUS – NEL RISPETTO DELLE ALTRE CONDIZIONI E ADEMPIMENTI PREVISTI DALLA NORMA AGEVOLATIVA - ANCHE RELATIVAMENTE ALLE SPESE SOSTENUTE PER INTERVENTI CHE COMPORTINO IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO ORIGINARIO IN ABITATIVO PURCHÉ, COME DETTO, TALE VARIAZIONE SIA INDICATA CHIARAMENTE NEL PROVVEDIMENTO AMMINISTRATIVO CHE AUTORIZZA I LAVORI".

Arianna Ghislieri: cioè anche l'ampliamento potrebbe concorrere al salto di due classi, quindi sarebbe opportuno capire se AdE possa sollevare dei problemi in questo senso

Già evasa

William Mark: L' Ape redatto fa riferimento allo stato della sua destinazione d'uso in essere? (testimonianza anche di bollette gas di riscaldamento) o al suo stato di fatto ?

Già evasa