

Il Superbonus 110%: aspetti giuridici e legali

Pavia, 7 ottobre 2020

avv. Carlotta Ungaretti
Studio Legale Ferrari & Partners

LE FONTI

D.L. Rilancio (34/2020), conv. in L. 77/2020 – ARTT. 119 e 121 e s.m.i.

Provvedimento del Direttore
dell'Agenzia delle Entrate
8/8/2020

Circolare Agenzia delle
Entrate 24/E dell'8/8/2020

FAQ e Guida
Agenzia Entrate,
Risposte a interpelli

DECRETO MISE
ASSEVERAZIONI 3/8/2020

DECRETO MIT
SISMABONUS 6/8/2020

DECRETO MISE REQUISITI
6/8/2020

AMBITO TEMPORALE

La detrazione si applica **alle spese sostenute** dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021

Si applica anche alle spese sostenute nel primo semestre 2022 solo per efficientamento energetico trainante e trainato effettuato da IACP

- La detrazione è riconosciuta anche per interventi **già in corso al 1° luglio 2020**: la circolare 24/E ha infatti precisato che ciò che rileva è **la data in cui vengono sostenute le spese, non quella in cui vengono effettuati gli interventi.**

AMBITO OGGETTIVO: QUALI EDIFICI AMMESSI?

Gli edifici devono essere ubicati sul territorio italiano ed essere già esistenti: no nuove costruzioni, sì demolizione e ricostruzione

No unità di lusso: A/1, A/8 e A/9 non aperte al pubblico

AMBITO OGGETTIVO: QUALI EDIFICI AMMESSI?



Condomini

Esempi di parti comuni:

- i muri maestri
- i tetti e i sottotetti
- le scale
- i portoni di ingresso
- i vestiboli
- gli anditi
- la portineria
- la lavanderia
- ecc.



Parti comuni di condomini



Edifici unifamiliari



Unità indipendenti
in edifici plurifamiliari

AMBITO OGGETTIVO: QUALI INTERVENTI AMMESSI?

ART. 119 D.L. RILANCIO

- Commi 1-3:** interventi di riqualificazione energetica con particolari **requisiti**, con miglioramento di almeno due classi energetiche (o classe energetica più alta), con attestato di prestazione energetica (APE) ante e post intervento rilasciato dal tecnico nella forma di dichiarazione asseverata.
- Commi 4-4**bis**:** interventi di sicurezza sismica nelle Zone Sismiche 1, 2 e 3.
- Commi 5-7:** installazione di impianti solari fotovoltaici eseguiti *congiuntamente* agli interventi di riqualificazione energetica/sismabonus al 110%.
- Comma 8:** installazione di infrastrutture di ricarica veicoli elettrici negli edifici, eseguiti *congiuntamente* agli interventi riqualificazione 110%.
- Comma 15:** spese per attestazioni, asseverazioni e visti conformità.

AMBITO OGGETTIVO: QUALI INTERVENTI AMMESSI?

Chiarimenti dell'Agencia delle Entrate

- 1) I limiti di spesa
- 2) Gli interventi trainati e trainanti effettuati «congiuntamente»

AMBITO SOGGETTIVO: A CHI SPETTA IL BONUS

1. **Condomini**
2. **Persone fisiche non esercenti impresa e lavoro autonomo, con limitazione del comma 10** (max **due immobili**, salvo le spese addebitate per interventi su parti comuni condominiali)
3. **IACP**, comunque denominati, per interventi su immobili di proprietà o gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica (ampliato il riferimento temporale)
4. **Cooperative di abitazione a proprietà indivisa**, per interventi realizzati su immobili di proprietà e assegnati in godimento ai soci.
5. **ONLUS, organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale.**
6. **Associazioni e società sportive dilettantistiche** (solo su immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi).
7. **«Comunità energetiche rinnovabili»** limitatamente alla realizzazione di impianti fotovoltaici.

AMBITO SOGGETTIVO: A CHI SPETTA IL BONUS

Chiarimenti dell' Agenzia delle Entrate

Condomini: non sono considerati tali gli edifici interamente posseduti da un unico proprietario o in comproprietà tra più soggetti → quindi almeno 2 u.i. con 2 proprietari diversi

Persone fisiche: titolo idoneo (proprietà, nuda proprietà, altri diritto reale, promissario acquirente che ha registrato il contratto preliminare) al momento di avvio dei lavori (titolo abilitativo o dichiarazione sostitutiva atto di notorietà) o al momento di sostenimento delle spese; anche familiari e conviventi del fatto semprechè sostengano la spesa, convivano con il possessore/detentore alla data di inizio lavori o sostenimento della spesa (attestato con dichiarazione sostitutiva di atto notorio), e l'intervento riguardi l'immobile in cui si esplica o può esplicarsi la convivenza.

Persone fisiche titolari di partita IVA: no alla detrazione per le unità immobiliari strumentali e relative all'impresa, arte o professione, possedute da contribuenti persone fisiche, sì alla detrazione per gli interventi sulle parti comuni in edifici nel complesso residenziali (superficie abitativa \geq 50%)

AMBITO SOGGETTIVO: A CHI SPETTA IL BONUS

Chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate

La detrazione non è fruibile dai soggetti:

- che possiedono *esclusivamente* redditi assoggettati a tassazione separata
- che possiedono *esclusivamente* redditi soggetti ad imposta sostitutiva (es.: forfetari)
- incapienti

RIMANE PER QUESTI LA POSSIBILITA' DI OPZIONE PER SCONTO/CESSIONE

- non possiedono redditi imponibili (es. PF non residenti in Italia che detengono l'immobile in locazione)

NON HANNO NEMMENO LA POSSIBILITA' DI OPZIONE PER SCONTO/CESSIONE



ADEMPIMENTI DEL PROFESSIONISTA



PRIMO STEP – VERIFICA C.U.

Principio ricavabile:

- dall'art. 49 TU Edilizia
- dalla giurisprudenza
- dal DM 41/1998 (detrazioni ristrutturazioni) e dalle FAQ ENEA

PRIMO STEP – VERIFICA C.U.

Art. 49 TU Edilizia: gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, **non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti** ... Il committente è responsabile dei danni nei confronti degli aventi causa.

PRIMO STEP – VERIFICA C.U.

Cass. pen 30168/2017: non è possibile intervenire su una situazione abusiva non condonata

Corte cost. 529/1995: su un edificio abusivo è possibile effettuare SOLO opere di manutenzione ordinaria

DM 41/1998 e FAQ ENEA: non si possono applicare incentivi dove non c'è conformità urbanistica e edilizia

PRIMO STEP – VERIFICA C.U.

ART. 9-BIS TU EDILIZIA LO STATO LEGITTIMO DI UN IMMOBILE

POST 1942/1967: Titolo abilitativo iniziale + titoli successivi

ANTE 1942/1967: Mappa catastale primo impianto o documentazione probante (riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio) + titoli successivi

PRIMO STEP – VERIFICA C.U.

COSA FARE IN CASO DI ABUSI?

- **Fiscalizzazione illecito ex art. 34 TU Edilizia**
- **Tolleranze costruttive ex art. 34-bis c. 1 TU Edilizia**
- **Modifiche di lieve entità ex art. 34-bis c. 2 TU Edilizia**

SECONDO STEP – APE

DECRETO MISE 6.8.2020

Punto 12.1 dell'Allegato A

All'asseverazione sono allegati gli attestati di prestazione energetica ante e post intervento rilasciati da tecnici abilitati, dal progettista o dal direttore dei lavori, nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio

Punto 12.2 dell'Allegato A

Gli attestati di prestazione energetica (APE) di cui al punto 12.1, qualora redatti per edifici con più unità immobiliari, sono detti "convenzionali" e sono appositamente predisposti ed utilizzabili esclusivamente allo scopo di cui al punto 12.1 stesso.

Punto 12.3 dell'Allegato A

Gli APE convenzionali di cui al punto 12.2 vengono predisposti considerando l'edificio nella sua interezza, considerando i servizi energetici presenti nella situazione ante-intervento ... calcolando la somma dei prodotti dei corrispondenti indici delle singole unità immobiliari per la loro superficie utile e dividendo il risultato per la superficie utile complessiva dell'intero edificio.

SECONDO STEP – APE

I CHIARIMENTI DI REGIONE LOMBARDIA

- L' APE è sempre riferito alla singola unità immobiliare, ovvero al subalterno catastale.
- Per l'accesso all'incentivo fiscale previsto dal Superbonus 110% è necessario predisporre l'APE ante e post-intervento per ciascuna delle unità immobiliari coinvolte
- Tali APE devono essere predisposti e depositati nel Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) e possono essere redatti esclusivamente da professionisti accreditati ed iscritti all'elenco dei soggetti certificatori di Regione Lombardia.
- L'APE Convenzionale deve essere predisposto secondo le indicazioni del Decreto Requisiti e pertanto, a differenza degli APE predisposti per singole unità immobiliari, non viene generato attraverso il Catasto Energetico Edifici Regionale e può essere predisposto anche da tecnici abilitati diversi dal certificatore energetico.

TERZO STEP – ASSEVERAZIONE



COS'È UNA ASSEVERAZIONE?

TERZO STEP – ASSEVERAZIONE



COSA DEVE CONTENERE?

TERZO STEP – ASSEVERAZIONE

Decreto Asseverazioni: due modelli distinti a seconda che l'asseverazione venga presentata solo a fine lavori ovvero anche in corso d'opera dopo un SAL (massimo 2 SAL, uno dopo il 30% dei lavori, uno dopo il 60%)

Decreto Sismabonus: allegati modelli per asseverazioni ad hoc.

TERZO STEP – ASSEVERAZIONE

Secondo il DL Rilancio ha ad oggetto:

- Il rispetto dei requisiti tecnici previsti dai decreti**
- La congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati**

TERZO STEP – ASSEVERAZIONE

Secondo il Decreto Asseverazioni deve contenere:

- Il richiamo agli artt. 47, 75 e 76 DPR 445/2000
- Il timbro dell'Ordine professionale
- L'attestazione del miglioramento di almeno due classi energetiche, con allegazione di APE pre e post intervento rilasciati da tecnici abilitati, dal progettista o dal direttore dei lavori nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio
- La data di inizio dei lavori
- L'indicazione della tipologia di edificio e della tipologia di intervento
- La dichiarazione del rispetto delle norme in materia di efficienza energetica e sicurezza
- L'indicazione dell'esecuzione congiunta degli interventi trainati e trainanti

TERZO STEP – ASSEVERAZIONE

Secondo il Decreto Asseverazioni deve contenere A PENA DI INVALIDITA':

- L'indicazione di un indirizzo pec cui il professionista dichiara di voler ricevere ogni comunicazione con valore legale
- La dichiarazione che il massimale della polizza allegata è adeguato al numero delle asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette asseverazioni
- In allegato copia della polizza
- In allegato copia del documento di riconoscimento

LA POLIZZA ASSICURATIVA

Obbligo di polizza ad hoc, ulteriore rispetto a quella “ordinaria” di cui il professionista è già titolare, stipulata cioè esclusivamente a fini Superbonus.

Importo parametrato all'importo dei lavori asseverati.

Può essere anche una sola per tutte le asseverazioni Superbonus che il professionista rilascia, purché l'importo sia man mano adeguato in base agli incarichi assunti.

N.B. Le relative spese sono coperte dal Superbonus, come spese detraibili per gli interventi incluse nella parcella

LE RESPONSABILITA': CIVILE

RISARCIMENTO DANNI AL CONTRIBUENTE CHE DECADE IN TUTTO O IN PARTE DAL BENEFICIO

Difficile la quantificazione del danno: solo l'importo dei lavori, coperto dalla polizza, o il 110%, o la differenza tra il 110% e l'importo del bonus previsto da un altro decreto?

ATTENZIONE ALLE POLIZZE!

SI' Loss occurrence

NO claims made

Ciò che rileva è che la copertura assicurativa sia fornita per gli errori commessi durante il periodo di validità della polizza stessa, non solo per le richieste risarcitorie ricevute in quell'arco temporale

SI' All risk

NO rischi nominati

SI' TUTELA LEGALE

LE RESPONSABILITA': CIVILE

NO DECADENZA (QUINDI NO RISARCIMENTO) PER MERI ERRORI NELLA COMPILAZIONE DELLA MODULISTICA

CTR Milano n. 375/2019: meri errori nella compilazione della modulistica richiesta dalla legge sono stati considerati dalle Commissioni tributarie come inidonei a comportare penalizzazioni importanti come la perdita dei benefici fiscali, dovendosi dare la prevalenza al fatto concludente e sostanziale sull'aspetto della correttezza formale della compilazione della documentazione.

LE RESPONSABILITA': AMMINISTRATIVA

SANZIONE AMMINISTRATIVA PECUNIARIA PER
ASSEVERAZIONE INFEDELE: da 2,000 Euro a 15,000 Euro

ELEMENTO SOGGETTIVO: DOLO O COLPA

NON TRASMISSIBILE AGLI EREDI

CUMULO MATERIALE: UNA SANZIONE PER OGNI
ASSEVERAZIONE INFEDELE

Procedimento di contestazione con controdeduzioni

LE RESPONSABILITA': PENALE

SANZIONE PENALE PER FALSITA' IDEOLOGICA IN ATTO PUBBLICO (art. 483 c.p. e art. 76, d.P.R. 445/2000): reclusione fino a due anni aumentata da un terzo alla metà

ELEMENTO SOGGETTIVO: DOLO GENERICO (coscienza e volontà di attestare il falso)

NO TRUFFA AGGRAVATA PER CONSEGUIMENTO DI EROGAZIONI PUBBLICHE NÉ TRUFFA AGGRAVATA AI DANNI DELLO STATO (i reati tributari sono speciali rispetto ai reati da codice penale)

SI' CONCORSO IN REATI DEL CONTRIBUENTE D.LGS. 74/2000: dichiarazione fraudolenta mediante uso di fatture o altri documenti per operazioni inesistenti, dichiarazione fraudolenta mediante altri artifici, dichiarazione infedele.

LE RESPONSABILITA': DISCIPLINARE

**SANZIONI DISCIPLINARI CONSEGUENTI ALL'ILLECITO PENALE
IRROGATE DAGLI ORDINI PROFESSIONALI**



CONCLUSIONI

UNA GRANDE OCCASIONE!