

DOCUMENTI DI PRASSI DETRAZIONI EDILIZIE DAL MESE DI AGOSTO 2020:

110%, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, SISMABONUS, ECOBONUS, BONUS FACCIATE

CESSIONE DEL CREDITO, SCONTO IN FATTURA, DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

I	INTERPELLI	Pd	PRINCIPI DI DIRITTO	F Mef	FAQ MEF Sottosegretario Villarosa
R	RISOLUZIONI	IP	INTERROGAZIONI PARLAMENTARI	TF 2020	Telefisco 27/10/2020
C	CIRCOLARI	F AdE	FAQ AGENZIA ENTRATE	TF 2021	Telefisco 28/1/2021
CG	CONSULENZE GIURIDICHE	F Enea	FAQ ENEA	TF 2021_2	Telefisco 23/6/2021
VIO 2022	Videoforum Italia Oggi 26/1/2022				

DOCUMENTO AGGIORNATO AL 30 APRILE 2022

DETRAZIONE 110%			
D	N. e data	Link	Sintesi
C	24/E del 4/8/2020	https://www.agenziacentrate.gov.it/portale/documenti/20143/2624559/Circolare+n.+24+del+8+agosto+2020.pdf/53b2ee8b-88bc-09c0-c95f-0bb6dbd16c77	Detrazione per interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico degli edifici, nonché opzione per la cessione o per lo sconto in luogo della detrazione previste dagli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (Decreto Rilancio) convertito con modificazione dalla legge 17 luglio 2020, n. 77– Primi chiarimenti.
C	30/E Del 22 dicembre 2020		Detrazioni per interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico degli edifici prevista dall'articolo 119 – RISPOSTA A QUESITI
F Enea	1 e 5 ottobre 2020	https://www.efficientaenergetica.enea.it/co	I lavori anteriori al 1° luglio 2020 sono ammissibili al 110% per le spese sostenute dal 1° luglio, a condizione che la documentazione sia quella prevista dall'articolo 119 DL 34/2020 per i lavori post 1° luglio 2020.

	Lavori ante 1° luglio 2020	mponent/jdownloads/send/50-superbonus/450-faq-superbonus-110	L'Ape ante intervento deve riferirsi alla situazione esistente alla data di inizio lavori.
F Enea	4 ottobre 2020 Impianti climatizzazione esistente		L'impianto di climatizzazione esistente deve essere fisso, può essere alimentato con qualsiasi vettore energetico e non ha limiti sulla potenza minima inferiore. L'impianto deve essere funzionante o riattivabile con un intervento di manutenzione.
C	n. 30 22 dicembre 2020 Professionisti abilitati	Risposta 5.2.9 https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Circolare+n.+30+del+22+dicembre+2020.pdf/ed8159af-162f-a2de-8be5-9b310be78f0f	I professionisti abilitati a rilasciare le asseverazioni sono: <ul style="list-style-type: none"> • Per interventi antisismici: i professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione lavori delle strutture e del collaudo statico, iscritti agli ordini o collegi professionali. • Per riqualificazione energetica: il soggetto abilitato alla progettazione degli edifici ed impianti nell'ambito delle competenze attribuite dalla legge ed iscritto agli specifici ordini e collegi professionali.
C	n. 30 22 dicembre 2020 Compenso amm.re	Risposta 4.4.1 https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Circolare+n.+30+del+22+dicembre+2020.pdf/ed8159af-162f-a2de-8be5-9b310be78f0f	Il compenso dell'amministratore è escluso dalle spese rientranti nel Superbonus, né può essere oggetto di sconto o cessione.
C	n. 30 22 dicembre 2020 Frazionamenti e fusioni immobiliari	Risposta 4.4.6 https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Circolare+n.+30+del+22+dicembre+2020.pdf/ed8159af-162f-a2de-8be5-9b310be78f0f	Nel caso di interventi che comportano l'accorpamento o il frazionamento di edifici, per l'individuazione del limite di spesa si fa riferimento alle unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi (e non quelle risultanti alla fine dei lavori).
C	n. 30 22 dicembre 2020	Risposta 4.4.2 https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/d	Ai fini del calcolo della superficie complessiva delle u.i. destinate a residenza, vanno conteggiate tutte le unità residenziali facenti parte dell'edificio, comprese quelle rientranti nelle categorie catastali cd di lusso (A/1, A/8 e A/9) escluse dal superbonus.

	Unità di lusso - Superficie "residenziale"	ocuments/20143/0/Circolare+n.+30+del+22+dicembre+2020.pdf/ed8159af-162f-a2de-8be5-9b310be78f0f	
C	n. 30 22 dicembre 2020 Pertinenze e limite massimo di spesa	Risposta 4.4.4 Risposta 4.4.5 https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Circolare+n.+30+del+22+dicembre+2020.pdf/ed8159af-162f-a2de-8be5-9b310be78f0f	Ai fini del calcolo del massimale spesa, le pertinenze rilevano autonomamente nel calcolo delle unità immobiliari, senza che rilevi il fatto che le stesse siano o meno servite dall'impianto termico. Non rilevano le pertinenze situate in un edificio diverso da quello in cui è eseguito l'intervento.
C	n. 30 22 dicembre 2020 Massimali da sommare	Risposta 4.4.3 https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Circolare+n.+30+del+22+dicembre+2020.pdf/ed8159af-162f-a2de-8be5-9b310be78f0f	Nel caso di più interventi agevolabili sul medesimo immobile, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione è costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati. Le spese devono essere distintamente contabilizzate.
C	n. 30 22 dicembre 2020 Accesso autonomo	Risposta 3.1.1 https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Circolare+n.+30+del+22+dicembre+2020.pdf/ed8159af-162f-a2de-8be5-9b310be78f0f	Dopo la modifica intervenuta con il DL 104/2020, costituiscono "accesso autonomo", ad esempio: gli immobili ai quali si accede attraverso strada privata e/o in multiproprietà o terreno comune ma non esclusivo (es.: pascoli); le villette a schiera situate in comprensorio o in parco di comproprietà con altri o con ingresso a cui si accede dall'area di corte di proprietà comune usata anche per i posti auto; gli immobili con un cortile o giardino su cui si affacciano gli ingressi indipendenti di proprietà esclusiva (anche se indivisa) dei proprietari delle singole u.i. situate all'interno dell'edificio plurifamiliare. Vi rientra l'affaccio singolo su strada e presenza di accesso anche da cortile/passaggio comune che affaccia su strada; villetta bifamiliare in cui entrambe le u.i. accedono alla strada da giardino in comune, o in cui l'accesso alla porta d'ingresso avviene tramite un cortile comune all'altra unità abitativa. Vi rientra l'accesso da una strada priva di altra proprietà gravata da servitù di passaggio a servizio dell'immobile.

C	<p>n. 30 22 dicembre 2020 <i>Pertinenze -</i> <i>Intervento trainante</i></p>	<p>Risposta 4.1.1 https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Circolare+n.+30+del+22+dicembre+2020.pdf/ed8159af-162f-a2de-8be5-9b310be78f0f</p>	<p>L'agevolazione è riconosciuta se l'intervento trainante è eseguito sulla pertinenza, indipendentemente dalla circostanza che l'intervento interessi anche il relativo edificio residenziale principale.</p>
C	<p>n. 30 22 dicembre 2020 <i>Esecuzione</i> <i>congiunta</i> <i>Prova documentale</i></p>	<p>Risposta 4.2.6 https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Circolare+n.+30+del+22+dicembre+2020.pdf/ed8159af-162f-a2de-8be5-9b310be78f0f</p>	<p>Nel caso di lavori eseguiti da un'unica impresa, la prova documentale dell'esecuzione congiunta può essere costituita dall'attestazione dell'impresa che ha eseguito i lavori.</p>
C	<p>n. 30 22 dicembre 2020 <i>Visto di conformità e</i> <i>CAF</i></p>	<p>Risposta 6.1.1 Risposta 6.2.1 https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Circolare+n.+30+del+22+dicembre+2020.pdf/ed8159af-162f-a2de-8be5-9b310be78f0f</p>	<p>Tra i soggetti abilitati al rilascio del visto ai fini dello sconto o cessione sono inclusi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Professionisti dipendenti di società di servizi: iscritti all'albo dottori commercialisti ed esperti contabili o nell'albo consulenti del lavoro, anche sprovvisti di partita IVA, in quanto non esercenti in proprio attività libero professionale, dipendenti di una società di servizi ex art. 2 DM 164/99, abilitate alla trasmissione telematica delle dichiarazioni, semprechè la trasmissione sia effettuata dalla menzionata società. • i RAF dei CAF imprese e dipendenti, a prescindere dalla natura dei soggetti che effettuano l'opzione.
C	<p>n. 30 22 dicembre 2020 <i>Visto di conformità</i> <i>Documenti -</i> <i>controllo</i></p>	<p>https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Circolare+n.+30+del+22+dicembre+2020.pdf/ed8159af-162f-a2de-8be5-9b310be78f0f</p>	<p>Nel paragrafo 6.8 sono allegati i documenti da acquisire in sede apposizione del visto di conformità ove richiesto ai fini dell'opzione per la cessione e sconto della detrazione.</p>

C	n. 30 22 dicembre 2020 Ambito soggettivo Possessore abitazione principale	Risposta 2.1.7 https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Circolare+n.+30+del+22+dicembre+2020.pdf/ed8159af-162f-a2de-8be5-9b310be78f0f	Il soggetto proprietario dell'immobile adibito ad abitazione principale, senza altri redditi, è astrattamente titolare della detrazione del 110%. Può optare per sconto o cessione, in quanto possiede un reddito che concorre alla formazione del reddito imponibile, ma non soggetto ad imposta per effetto dell'integrale deduzione.
TF 2020	27/10/2020 Opere collegate		Il 110% spetta anche per costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi agevolabili, a condizione che l'intervento principale sia realizzato. Le opere collegate rientrano nel medesimo massimale di spesa e devono essere individuate da un tecnico abilitato.
C	n. 30 22 dicembre 2020 Autonomia funzionale impianti	Risposta 3.1.2 https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Circolare+n.+30+del+22+dicembre+2020.pdf/ed8159af-162f-a2de-8be5-9b310be78f0f	Le fognature e i sistemi di depurazione non rilevano ai fini dell'autonomia funzionale.
F AdE	30/9/2020 Comodato	https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/web/guest/faq1	Una persona fisica che detiene l'u.i. in comodato, registrato, può fruire del 110% a prescindere dal fatto che il proprietario abbia a sua volta fruito del superbonus su altre due u.i. In sostanza, l'esclusione dal superbonus per più di 2 immobili riguarda la persona fisica a prescindere dal titolo di possesso degli stessi.
F AdE	30/9/2020 Seconda casa		Il 110% spetta anche per gli interventi eseguiti sulle abitazioni a disposizione.
F AdE	30/9/2020 Cambio di destinazione		Sono ammessi al superbonus gli interventi eseguiti su immobili che solo a fine lavori sono 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 ad abitativo).
F Mef	2.15 27/10/2020		

	Cambio di destinazione		
C	n. 30 22 dicembre 2020 Case di lusso	Risposta 2.1.6 https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Circolare+n.+30+del+22+dicembre+2020.pdf/ed8159af-162f-a2de-8be5-9b310be78f0f	I possessori di case di lusso (A1, A8 e A9 non aperte al pubblico) possono fruire del superbonus per le spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni dell'edificio in condominio.
F Mef	3.3 27/10/2020 Usufrutto e nuda proprietà		È escluso dal superbonus l'intervento eseguito su un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà tra più soggetti: vi rientra anche l'ipotesi in cui il medesimo soggetto possieda solo la nuda proprietà (es.: un edificio di 3 u.i., nelle quali: 1 abitazione in piena proprietà a Tizio; 2 abitazioni in nuda proprietà a Tizio ed in usufrutto a Caio: Tizio non può fruire del superbonus per interventi su parti comuni, in quanto l'edificio non costituisce condominio).
I	325 del 9/9/2020 Ambito oggettivo Sismabonus acquisti	https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/2665720/Risposta+all%27interpello+n.+325+del+2020.pdf/79def510-410c-9e21-5f5e-88fa74683cd6	Nel caso di sismabonus acquisti, con un preliminare del 2018 ed il sostenimento delle spese di acquisto da parte del singolo nei mesi di settembre e ottobre 2020, il beneficiario della detrazione può fruire del superbonus relativamente alle spese sostenute successivamente al 1° luglio 2020 (fermo restando gli altri adempimenti richiesti dall'articolo 119 DL 34/2020). La detrazione potrà anche essere oggetto di sconto o cessione.
I	326 del 9/9/2020 Ambito oggettivo Edifici - F2	https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/2665720/Risposta+all%27interpello+n.+326+del+2020.pdf/8ac8acc5-33e2-054f-4829-4335903298d0	Rientra nel superbonus la spesa sostenuta per gli interventi realizzati su edifici classificati nella categoria catastale F/2 ("unità collabenti"). Al soggetto è consentito con riferimento alle predette spese optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito. Anche Circolare n. 30/E/2020, risposta 3.1.4

I	<p>327 del 9/9/2020</p> <p>Ambito soggettivo Comodato</p>	https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/2665720/Risposta+all%27interpello+n.+327+del+2020.pdf/d0c8448e-830d-d421-0866-e37e1d6ec380	<p>La detenzione dell'immobile in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito, stipulato in forma verbale e regolarmente registrato, dà titolo al soggetto che sostiene le spese per determinati interventi di beneficiare del superbonus.</p>
I	<p>328 del 9/9/2020</p> <p>Ambito oggettivo edifici Villette a schiera</p>	https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/2665720/Risposta+all%27interpello+n.+328+del+2020.pdf/43f319ef-8ec9-30dc-b30d-bb3d971ba7e8	<p>Le villette a schiera, sempreché funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo dall'esterno, rientrano tra gli edifici meritevoli del Superbonus (per gli interventi previsti dall'articolo 119 DL 34/2020).</p> <p>Nel caso di specie, l'edificio è costituito da villetta a schiera di testa, terratetto, con riscaldamento autonomo, libera su tre lati e confinante con altro immobile esclusivamente attraverso parete garage (non riscaldato). Non rileva che l'unità sia o meno adibita a "prima casa".</p>
I	<p>329 del 10/9/2020</p> <p>Ambito oggettivo Unità immobiliare in comproprietà</p>	https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/2665720/Risposta+all%27interpello+n.+329+del+2020.pdf/e94b7669-1e91-56cb-af07-3785cd72ce7d	<p>Nel caso di interventi eseguiti su un edificio costituito da più unità immobiliari distintamente accatastate, in comproprietà fra più soggetti (nel caso di specie: coniuge e figli), è escluso il Superbonus in relazione agli interventi sulle parti comuni. Ciò in considerazione del fatto che (come chiarito nella circolare n. 24/E/2020) tale fattispecie non costituisce un "Condominio". Sono parimenti escluse dal 110% gli interventi eseguiti sulle singole unità, in quanto non inserite in un condominio.</p> <p>Rimangono tuttavia fruibili, ricorrendone i presupposti e requisiti, le detrazioni ordinarie (ecobonus, detrazioni per ristrutturazione edilizia e sismabonus, di cui al D.L. 63/2013) per le quali al soggetto è consentito altresì optare per lo sconto in fattura o per la cessione di credito per le spese sostenute nel 2020 e 2021.</p> <p>Attenzione: Vedere la modifica normativa apportata con la legge di Bilancio 2021 all'articolo 119, c.9, lett. a), che consente di considerare "condominio" l'edificio con al massimo 4 unità distintamente accatastate appartenenti all'unico proprietario/comproprietario.</p>
I	<p>408 del 24/9/2020</p> <p>Ambito oggettivo</p>	https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/2665720/Risposta+n.+408+del+24+settembre+2020.pdf/101f75bf-	<p>Il singolo condòmino può accedere al Superbonus per gli interventi che interessano l'involucro dell'edificio ("esterno") relativamente alla propria unità abitativa. Ciò sempreché il Condominio abbia autorizzato l'intervento e a condizione che il singolo intervento (involucro esterno della singola unità) abbia i requisiti tecnici per accedere alla detrazione del 110% (incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda e miglioramento di due classi energetiche).</p>

	Lavori su involucro effettuati da unico condomino	1788-9a3f-9f66-f02f74ee33f2	Mancando un intervento “trainante”, l’ulteriore intervento di isolamento termico realizzato sulle pareti interne dell’unità immobiliare del singolo (intervento “trainato”) non può fruire del Superbonus (il beneficiario può, eventualmente, fruire delle detrazioni ordinarie previste dal D.L. 63/2013).
R	60/E del 28/9/2020 Limiti di spesa	https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/2665656/Risoluzione+n.+60+del+28+settembre+2020.pdf/078dfa15-2b90-b0d3-9c27-2c8026dbdfa4	<p>Nel caso di un “mini Condominio”, costituito da 4 unità immobiliari appartenenti a diversi proprietari, gli interventi presentano i seguenti limiti di spesa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nel caso di interventi sull’involucro dell’edificio (art. 119, lett. a): la detrazione è calcolata su un ammontare massimo di spesa pari a 40.000 euro per 4 unità (160.000 euro); • Per gli interventi antisismici, il limite massimo di spesa su cui calcolare la detrazione è pari a 96.000 euro per 4 unità (384.000 euro). L’eventuale esecuzione di lavori di ristrutturazione durante il consolidamento strutturale antisismico non dà luogo ad un massimale di spesa aggiuntivo, in quanto gli interventi di sismabonus rientrano in quelli più generali previsti dall’articolo 16-bis TUIR. <p>Per gli interventi sulle parti comuni, detto limite di spesa costituisce il limite di spesa agevolabile riferito all’intero “edificio”, e non quello riferito alle singole unità che lo compongono. Ciascun condomino può calcolare la detrazione in base ai millesimi di proprietà, anche in misura superiore all’ammontare commisurato alla singola unità immobiliare.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Per gli interventi sul fotovoltaico e relativi sistemi di accumulo, il limite di spesa di 48.000 euro deve intendersi “distinto” (quindi: 48.000 euro per il fotovoltaico e 48.000 euro per il sistema di accumulo integrato). <p>Attenzione: per i limiti di spesa, vedere anche Circolare n. 30/E/2020</p>
I	455 del 7/10/2020 Ambito oggettivo Demolizione e ricostruzione	https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/2707899/Risposta+n.+455+del+7+ottobre+2020.pdf/58b51ed0-4374-ade8-817d-b5f46b2e63f1	<p>Il Superbonus spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione inquadrabili nella categoria della “ristrutturazione edilizia” ai sensi dell’art 3, c.1, lett. D, DPR 380/2001.</p> <p>Tale disposizione, come modificata dal DL 76/2020, ricomprende in tale voce anche la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, con le innovazioni necessarie per l’adeguamento antisismico e l’efficientamento energetico; può prevedere incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. L’Agenzia chiarisce che la qualificazione delle opere spetta in ultima analisi al Comune o ad altro ente territoriale competente in materia urbanistica.</p> <p>Se sull’immobile sono eseguiti più interventi ammessi al superbonus (ad esempio, sia riqualificazione energetica che sicurezza sismica), il limite massimo di spesa detraibile è costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati, a</p>

			<p>condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite a ciascun intervento. Al riguardo, va tuttavia specificato che gli interventi ammessi al sismabonus non fruiscono di un autonomo lite di spesa in quanto non costituiscono una nuova categoria di interventi agevolabili: pertanto, se vengono eseguiti sia interventi di recupero sia interventi antisismici, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione è pari a 96.000 euro.</p> <p>Anche per il superbonus vale la regola secondo cui l'intervento di categoria superiore assorbe quelli di categoria inferiore ad essi collegati o correlati.</p>
I	<p>486 del 19/10/2020</p> <p>Ambito soggettivo</p> <p>Frontaliere svizzero</p>	<p>https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/2707899/Risposta+n.+486_2020.pdf/3dba464b-cab5-4ea7-2b66-b240ab6cb493</p>	<p>Il "frontaliere svizzero", titolare di un reddito da lavoro imponibile soltanto nello Stato estero (Svizzera) e proprietario di una casa nel territorio italiano, può accedere al superbonus in quanto titolare di un reddito fondiario e "potenzialmente" di un reddito imponibile nel Paese. In mancanza di un'imposta lorda su cui operare la detrazione del 110%, può optare per lo sconto o cessione della medesima.</p>
I	<p>499 del 27/10/2020</p> <p>Ambito oggettivo</p> <p>lastrico solare di proprietà esclusiva</p>	<p>https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/2707899/Risposta+n.+499+del+27+ottobre+2020.pdf/14edcac9-4362-44c8-7dcb-d3734cf640a6</p>	<p>Una persona fisica è proprietaria di un appartamento in condominio, quinto piano, con la sovrastante terrazza di pari superficie (lastrico solare) di proprietà esclusiva.</p> <p>Il soggetto intende eseguire l'intervento di isolamento termico del lastrico solare di proprietà esclusiva, che interesserà più del 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio; nonché l'installazione di un impianto solare fotovoltaico, con o senza sistema di accumulo, connesso alla rete elettrica con cessione in favore del Gestore dei servizi energetici (GSE).</p> <p>Tra le spese rientranti nel Superbonus rientrano anche quelle per la coibentazione del tetto, a condizione che il tetto sia elemento di separazione tra il volume riscaldato e l'esterno e a condizione che l'intervento interessi più del 25% della superficie disperdente lorda, oltre al miglioramento delle due classi energetiche.</p> <p>L'intervento di isolamento costituisce un intervento "trainante" ammesso al 110%, con la conseguenza che beneficia della maggiore aliquota anche l'installazione del fotovoltaico eseguito "congiuntamente".</p> <p>Il singolo condomino decide di sostenere la totalità della spesa, previa deliberazione unanime dell'assemblea in tal senso. Può fruire, di conseguenza, della detrazione calcolata sulla spesa massima detraibile in relazione al numero delle unità immobiliari presenti nel Condominio, anche in misura eccedente la quota a lui imputabile in base ai millesimi.</p> <p>Al soggetto è consentito con riferimento alle predette spese di optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito.</p>
I	<p>500 del 27/10/2020</p>	<p>https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/d</p>	<p>Un contribuente residente all'estero, proprietario di un immobile in Italia all'interno di un condominio (quindi, titolare del relativo reddito fondiario) ha diritto al Superbonus. In</p>

	Ambito soggettivo Soggetto iscritto all'AIRE	ocuments/20143/2707899/Risposta+n.+500+del+27+ottobre+2020.pdf/bf5c44c6-e57a-f84c-e339-56f075c15bbf	particolare, in mancanza di una imposta lorda sulla quale operare la detrazione del 110% per cento, potrà optare per la cessione o lo sconto della stessa.
I	515 del 2/11/2020 Ambito oggettivo Sismabonus acquisti	https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/2794483/Risposta+n.+515+del+2020.pdf/50d41a74-0294-942b-edel1-89a926b4211f	<p>Il Superbonus si applica anche alle spese sostenute dagli acquirenti delle cd. Case antisismiche: la detrazione ex art. 16, c.1-septies DL 63/2013 è elevata al 110% delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.</p> <p>A tal fine è necessario che l'atto di acquisto relativo agli immobili oggetto dei lavori sia stipulato entro il 31/12/2021 (quindi, non solo le case devono essere costruite entro il 31/12/2021, ma anche cedute). Il massimale di spesa di 96.000 euro è riferito sia all'abitazione che alla pertinenza, anche se accatastati separatamente.</p> <p>È possibile fruire del bonus mobili, per il fatto che gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico trovano la loro disciplina generale di riferimento proprio nell'ambito della disposizione in questione.</p> <p>Infine, per quanto riguarda il caso in cui acquirente è una società immobiliare, questa può fruire della detrazione del comma 1-septies dell'articolo 16 per l'acquisto di unità abitative da destinare alla locazione in quanto il riconoscimento di <i>ecobonus</i> e <i>sismabonus</i> per gli interventi fatti da parte delle imprese sugli immobili, spetta a prescindere dalla loro destinazione. Naturalmente la detrazione spetterà nella misura "ordinaria" del 75% o dell'85%, non potendosi applicare la versione "potenziata" dall'articolo 119 del Decreto Rilancio, che non vede tra i suoi destinatari i soggetti titolari di reddito d'impresa.</p>
I	521 del 3/11/2020 Ambito oggettivo Sostituzione di pareti in vetrate con quelle in muratura	https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/2794483/Risposta+n.+521+del+3+novembre+2020.pdf/a2ccd3ef-1430-dfd9-c518-9a48112cdfb0	<p>La sostituzione delle pareti esterne dell'immobile, costituite da vetrate, con una parete isolante in muratura, non costituisce un intervento rientrante nell'articolo 119, c.1, lett. a).</p> <p>Ciò in considerazione dell'esplicito richiamo, contenuto nell'art. 119, alle superfici "opache" verticali, orizzontali e inclinate.</p>
I	523 del 4/11/2020 Ambito oggettivo	https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/2794483/Risposta+n.+523	Nel caso di specie, sono sostenute spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e per interventi finalizzati al risparmio energetico, su un edificio unifamiliare accessibile da strada pubblica, che viene frazionato in due unità funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo.

	<p>Superbonus</p> <p>Frazionamento</p>	<p>+del+4+novembre+2020.pdf/22c79391-eeee-5f6f-62a4-dbe9179453ea</p>	<p>Per quanto riguarda i limiti di spesa, occorre considerare le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori. Nel caso prospettato, va valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante dagli stessi ai fini dell'applicazione delle predette detrazioni (pertanto, l'Istante, quale limite di spesa, ha quello riferito alla singola unità immobiliare inizialmente esistente).</p> <p>Con riferimento all'intervento di sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale, come già chiarito dalla circolare n. 24/E del 2020 è necessario che l'impianto di riscaldamento, funzionante o riattivabile con un intervento di manutenzione, anche straordinaria, sia presente nell'immobile oggetto di intervento. Nel caso rappresentato, considerata la presenza di tre camini nell'immobile sul quale saranno effettuati gli interventi prospettati, l'Istante potrà accedere al Superbonus, sempre che vi sia il conseguimento di un risparmio energetico e che vi sia un salto di due classi energetiche dell'edificio da prima a dopo gli interventi, come da apposita asseverazione rilasciata dal tecnico abilitato.</p> <p>Attenzione: vedere anche circolare n. 30/E/2020, par. 4.4.6</p>
I	<p>524</p> <p>del 4/11/2020</p> <p>Ambito oggettivo</p> <p>Superbonus</p> <p>Accesso autonomo</p>	<p>https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/2794483/Risposta+n.+524+del+4+novembre+2020.pdf/d36e7218-5dce-ed98-c480-579165014d71</p>	<p>Nel caso di specie, l'unità immobiliare è funzionalmente autonoma ed ha un accesso indipendente non comune ad altre unità, chiuso da cancello, al quale si accede dal percorso pedonale a servizio dei singoli edifici in condominio.</p> <p>Con la modifica intervenuta con il DL 104/2020, l'accesso autonomo si realizza con l'accesso tramite strada privata e/o in multiproprietà o attraverso un terreno di utilizzo comune, ma non esclusivo, non essendo rilevante la proprietà pubblica o privata e/o esclusiva del possessore dell'unità immobiliare all'accesso in questione ovvero quando si è in presenza di accesso anche da cortile/passaggio comune che affaccia su strada.</p> <p>Di conseguenza, rientra nel superbonus (in presenza delle altre condizioni) l'unità immobiliare con accesso da un percorso pedonale privato di libero ingresso dall'esterno.</p>
I	<p>538</p> <p>del 9/11/2020</p> <p>Ambito oggettivo</p> <p>Superbonus per</p> <p>interventi antisismici</p> <p>Possibilità di</p> <p>beneficiare anche</p> <p>del bonus facciate</p>	<p>https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/2794483/Risposta+n.+538+del+9+novembre+2020.pdf/828f2ee2-1ed5-dd4b-4dc8-bb91c4ba8467</p>	<p>Per gli interventi antisismici ammessi al Superbonus è possibile fruire della detrazione nella misura del 110% delle spese sostenute per gli interventi di riduzione del rischio sismico anche nell'ipotesi prospettata di cambio di destinazione d'uso in abitativo dell'immobile oggetto dei lavori, purché nel provvedimento amministrativo risulti chiaramente tale cambio e sempreché l'immobile rientri in una delle categorie catastali ammesse al beneficio.</p> <p>La possibilità di fruire sia del Superbonus che del bonus facciate, è ammessa a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.</p> <p>In luogo della detrazione è ammessa la possibilità di optare per lo sconto in fattura e per la cessione del credito.</p>

I	<p>562 del 27/11/2020</p> <p>Ambito oggettivo Superbonus</p> <p>Accorpamento pertinenza C/2 in immobile A/3</p>	<p>https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/2794483/Risposta+n.+562+del+27+novembre+2020.pdf/e358bfa9-317b-6551-1d30-ee75e518184a</p>	<p>Il Superbonus è riconosciuto nel caso in cui l'intervento sia realizzato su un immobile accatastato in categoria C/2 che solo al termine dei lavori diverrà abitativo e accorpato all'unità immobiliare di categoria A/3, a condizione che dal titolo amministrativo che autorizza i lavori risulti chiaramente il cambio di destinazione d'uso dell'immobile in abitativo. Nel caso di specie, trattandosi di riqualificazione energetica, è necessario che gli edifici oggetto di intervento (quindi, anche C/2) siano dotati di impianti di riscaldamento: al riguardo, occorre tener conto della nuova definizione di impianto termico entrata in vigore l'11 giugno 2020, in base alla quale anche le stufe a legna o a pellet, nonché i caminetti e termocamini, purché fissi, sono considerati «impianto di riscaldamento». Per gli interventi realizzati prima di tale data, invece, in base alla previgente disposizione, opera l'assimilazione agli impianti termici delle stufe, caminetti, apparecchi per il riscaldamento localizzato ad energia radiante, scaldacqua unifamiliari; se fissi e quando la somma delle potenze nominali del focolare degli apparecchi al servizio della singola unità immobiliare è maggiore o uguale a 15 KW (cfr. Risoluzione 12 agosto 2009 n. 215/E).</p> <p>Per quanto riguarda la diminuzione delle due classi energetiche, la medesima deve essere attestata per l'intero edificio risultante, al termine dei lavori, dall'accorpamento dell'immobile in categoria C/2 all'immobile abitativo in categoria A/3. Di conseguenza, per fruire del Superbonus è necessario che dall'A.P.E. asseverata dal tecnico abilitato risulti il miglioramento energetico dell'intero edificio risultante dall'accorpamento dell'immobile in categoria C/2 all'immobile abitativo in categoria A/3 (diversamente, rimangono fruibili le detrazioni ordinarie).</p>
I	<p>570 del 09/12/2020</p> <p>Ambito oggettivo Superbonus</p> <p>Immobilabile ad uso promiscuo</p>	<p>https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/2957147/Risposta+n.+570+del+2020.pdf/7603516e-b9a2-4b68-08d5-d34ff24ecdc7</p>	<p>Nel caso in cui vengano realizzati interventi di efficientamento energetico su un immobile residenziale (abitazione unifamiliare) ad uso promiscuo adibita in parte a residenza dell'istante e in parte a un'attività di bed & breakfast gestita attraverso una società in nome collettivo, il Superbonus spetta limitatamente al 50% delle spese effettivamente sostenute.</p> <p>Ciò in analogia a quanto già previsto con precedenti documenti di prassi per gli immobili residenziali utilizzati promiscuamente (risoluzione 18/E/2008; circolare n. 19/E/2020).</p>
I	<p>571 del 09/12/2020</p> <p>Ambito oggettivo Superbonus</p>	<p>https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/2957147/Risposta+n.+571+del+9+dicembre+2020.pdf/7cf8deb9-8f27-</p>	<p>Nel caso di lavori iniziati a dicembre 2019, e pagati successivamente al 1° luglio 2020, il miglioramento delle due classi energetiche ai fini del Superbonus può essere dimostrato con un'APE ante intervento redatta anche successivamente all'inizio lavori e riferita alla situazione esistente alla data di inizio degli stessi.</p> <p>Al riguardo come chiarito dall'ENEA (cfr. https://www.energiaenergetica.enea.it/detrazioni-fiscali/superbonus/superbonus-2.html - faq n. 5) "</p>

	A.P.E. ante intervento	c223-e7c3-dfdabdd19cb6	
I	572 del 09/12/2020 Ambito oggettivo Superbonus Interventi trainanti e trainati	https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/2957147/Risposta+n.+572+del+9+dicembre+2020.pdf/9b796ac6-6c36-86c7-6b5c-712653d82cdc	<p>Il caso di specie riguarda un edificio composto da 10 negozi al pian terreno e 10 appartamenti al 1° piano, e che ciascuna unità (sia residenziale che commerciale) dispone di impianto termico autonomo. Ciascun negozio al piano terra dispone di ingresso indipendente da strada pubblica, mentre gli appartamenti dispongono dell'ingresso da un ballatoio comune servito da due scale poste ai lati dello stesso; inoltre, la superficie totale degli appartamenti è uguale alla superficie totale dei negozi.</p> <p>In merito alla possibilità di accesso al Superbonus per i soli appartamenti residenziali, in relazione all'intervento di isolamento delle superfici opache verticali e orizzontali che confinano con gli appartamenti stessi (intervento trainante), ed alcuni interventi trainati (sostituzione degli infissi e sostituzione delle schermature solari), l'Agenzia chiarisce il riconoscimento dell'agevolazione sempreché l'assemblea condominiale approvi l'intervento con "benefici ed oneri a carico dei soli appartamenti" siti al primo piano dell'edificio condominiale, nel rispetto di tutte le condizioni ed adempimenti richieste.</p>
R	78/E del 15/12/2020 Ambito soggettivo non residente e unico proprietario nudo proprietario	https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risoluzione+n.+78E+del+15+dicembre+2020.pdf/a173698b-532f-b89c-c2a5-0f1a4852d371	<p>Un soggetto non residente, che intende effettuare degli interventi di isolamento termico e miglioramento sismico su un edificio costituito da una unità immobiliare di cui è pieno proprietario e due unità immobiliari di cui è nudo proprietario chiede se in relazione alle spese che sosterrà per i predetti interventi possa usufruire del Superbonus.</p> <p>Nella fattispecie esaminata dalla risoluzione, essendo l'istante proprietario di unità immobiliari in Italia è titolare del relativo reddito fondiario e dunque di un reddito imponibile, che, di conseguenza, gli consente in linea di principio l'accesso all'agevolazione.</p> <p>Tuttavia, manca la presenza del condominio "soggettivo" richiesto dalla circolare n. 24/E/2020, secondo cui il Superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti. Al riguardo, l'Agenzia chiarisce che tale chiarimento debba valere anche nel caso in cui, in relazione ad una o più unità immobiliari, il contribuente sia nudo proprietario. Ai fini dell'accesso al Superbonus, quindi, anche in presenza di soggetti che hanno la possibilità di utilizzare gli immobili in base ad un diritto reale di godimento, l'edificio, essendo costituito da più immobili di un unico proprietario, non può qualificarsi come "condominio", in mancanza della pluralità dei proprietari. Nel caso di specie, pertanto, trattandosi di interventi su unità immobiliari distintamente accatastate, di proprietà del solo Istante, nonostante la presenza del diritto di usufrutto in relazione ad alcune di tali unità, non sarà possibile beneficiare della detrazione del 110 per cento né con riferimento alle spese sostenute per interventi realizzati sulle parti a servizio comune delle predette unità</p>

			<p>immobiliari, né con riferimento alle spese sostenute per interventi effettuati sulle singole unità immobiliari in quanto non inserite in un condominio.</p> <p>Attenzione: Vedere la modifica normativa apportata con la legge di Bilancio 2021 all'articolo 119, c.9, lett. a), che consente di considerare "condominio" l'edificio con al massimo 4 unità distintamente accatastate appartenenti all'unico proprietario/comproprietario.</p>
I	<p>595 del 16/12/2020</p> <p>Ambito oggettivo Superbonus</p> <p>Interventi trainati - Vincoli urbanistici</p>	<p>https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta+n.+595+del+16+dicembre+2020+%281%29.pdf/7201900b-7dc7-e181-dbcc-556d53f45a72</p>	<p>Il caso riguarda un soggetto proprietario di due unità immobiliari facenti parte di un condominio tutelato ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio per cui non può effettuare interventi c.d. "trainanti" e che, fermo restando il miglioramento di almeno due classi energetiche, intende effettuare gli interventi c.d. "trainati" (ad esempio sostituzione degli infissi) sulle due singole unità immobiliari, fruendo della detrazione del 110 per cento sulle spese sostenute in ambito di efficienza energetica.</p> <p>L'Agenzia delle entrate precisa che se l'edificio, anche se condominiale, è sottoposto ai vincoli previsti dal predetto codice dei beni culturali e del paesaggio o il rifacimento dell'isolamento termico è vietato da regolamenti edilizi, urbanistici o ambientali, il Superbonus si applica, comunque, ai singoli interventi ammessi all'ecobonus (ad esempio, sostituzione degli infissi), purché sia certificato il miglioramento energetico.</p>
I	<p>596 del 17/12/2020</p> <p>Ambito Soggettivo Superbonus</p> <p>Accesso da parte di una persona fisica non residente</p>	<p>https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta+n.+596+del+17+dicembre+2020.pdf/98b699df-2b36-adb6-b2e0-308fd34d9593</p>	<p>Una cittadina italiana residente all'estero che acquista in Italia assieme a suo marito, cittadino italiano ivi residente, una casa sulla quale intende effettuare lavori di ristrutturazione, può beneficiare della super detrazione in quanto titolare del relativo reddito fondiario, ferma restando la presenza dei requisiti e delle condizioni normativamente previste. In particolare, in mancanza di una imposta lorda sulla quale operare la detrazione del 110 per cento, l'Istante potrà optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura.</p> <p>Attenzione: si vedano anche le seguenti ulteriori risposte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • n. 601 del 17 dicembre 2020 • n. 602 del 17 dicembre 2020 • n. 60 del 28 gennaio 2021
I	<p>597 del 17/12/2020</p> <p>Ambito Soggettivo Superbonus</p>	<p>https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta+n.+597+del+17+dicembre+2020.pdf/1c27cb22-82b8-8398-29b3-d7147e3387a7</p>	<p>Un cittadino italiano residente all'estero, proprietario di un appartamento in Italia può accedere al Superbonus per gli interventi di miglioramento dell'efficienza energetica che intende eseguire sul predetto appartamento e può optare per la cessione di tale beneficio ai fornitori di tali beni tramite sconto in fattura.</p> <p>L'istante è infatti titolare del relativo reddito fondiario e, pertanto, allo stesso non sarà precluso l'accesso al Superbonus, ferma restando la presenza dei requisiti e delle condizioni normativamente previste. In particolare, in mancanza di una imposta lorda sulla quale operare</p>

	Accesso da parte di una persona fisica non residente		la detrazione del 110 per cento, l'Istante potrà optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura.
I	600 del 17/12/2020 Ambito Oggettivo Superbonus Sostituzione caldaia a gasolio con scaldabagno a pompa di calore e una termostufa a pellet	https://www.agenziacentrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta+n.+600+del+17+dicembre+2020.pdf/a913eaaa-4ff6-911b-4ab0-2f64bda99cb1	<p>Si chiede se sono ammesse al superbonus le spese relative alla sostituzione di una "caldaia a gasolio adibita al riscaldamento dell'abitazione e alla produzione di acqua calda sanitaria" con l'installazione di due impianti diversi:</p> <ul style="list-style-type: none"> · uno "scaldabagno a pompa di calore per la produzione di acqua calda sanitaria"; · una "termostufa a pellet" per il riscaldamento dell'abitazione. <p>L'Agenzia delle entrate conferma che nel caso di sostituzione di una "caldaia a gasolio adibita al riscaldamento dell'abitazione" e "alla produzione di acqua calda sanitaria" con uno "scaldabagno a pompa di calore per la produzione di acqua calda sanitaria" e una "termostufa a pellet" per il riscaldamento dell'abitazione, nel rispetto dei requisiti previsti e degli adempimenti richiesti, sia possibile beneficiare del Superbonus in quanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lo "scaldabagno a pompa di calore per la produzione di acqua calda sanitaria" rientra tra gli interventi trainanti di cui alla citata lettera c), comma 1, dell'articolo 119; - la "termostufa a pellet", quale generatore di calore alimentata a biomassa combustibile, ai sensi del comma 2-bis dell'articolo 14 del decreto n. 63 del 2013, rientra tra gli interventi di efficientamento energetico che godono dell'ecobonus e, pertanto, può essere considerato un intervento "trainato" ai sensi del comma 2 del medesimo articolo 119.
I	9 del 05/01/2021 Ambito Oggettivo Superbonus Interventi su villetta schiera situata in un residence	https://www.agenziacentrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta+n.+9+del+5+gennaio+2021.pdf/14549c41-5feb-740e-4472-496383be3d91	<p>Si chiede se sia possibile godere del Superbonus nel caso di interventi su villetta a schiera inserita nel contesto di un residence ed a cui si accede da un passo carraio privato comune a più abitazioni. In sede di conversione del D.L. n. 104/2020 (cfr. legge 13 ottobre 2020, n. 126) all'articolo 119, il comma 1-bis dispone che «Ai fini del presente articolo, per "accesso autonomo dall'esterno" si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva».</p> <p>Nel caso di una "villetta a schiera", pertanto, si ha «accesso autonomo dall'esterno» qualora, ad esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la stessa sia situata in un comprensorio o in un parco di comproprietà con altri soggetti o alla stessa si accede dall'area di corte di proprietà comune usata anche per i posti auto; - il cortile o il giardino su cui si affacciano gli ingressi indipendenti siano di proprietà esclusiva, anche se indivisa, dei proprietari delle singole unità immobiliari. <p>Nel caso di specie riferibile ad una villetta a schiera che risulta inserita nel contesto di un residence ed a cui si accede da un passo carraio privato comune a più abitazioni, nel presupposto che l'unità immobiliare su cui effettuare gli interventi sia funzionalmente</p>

			<p>indipendente nei termini sopra descritti, disponendo la stessa di un accesso autonomo dall'esterno comune ad altri immobili, si ritiene che l'istante possa, in presenza di tutti gli altri presupposti previsti dalla citata normativa di riferimento, accedere al Superbonus.</p>
I	<p>10 del 05/01/2021</p> <p>Ambito Oggettivo Superbonus</p> <p>Interventi su unità immobiliare indipendente</p>	<p>https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta+n.+10+del+5+gennaio+2021.pdf/94d1d8d2-56b5-1f9c-bee9-b7c34a09c0aa</p>	<p>L'Istante è proprietario di due unità immobiliari, e relative pertinenze, facenti parte di un unico edificio, distintamente accatastate (categoria catastale A/3):</p> <ul style="list-style-type: none"> - la prima unità immobiliare è adibita ad abitazione principale e si sviluppa su due piani (piano terra e piano strada), e a piano terra, pertinenti alla stessa, vi sono, una autorimessa (C/6) e una cantina (C/2); - la seconda unità immobiliare, ad uso civile abitazione, si sviluppa su un solo piano (primo piano). <p>L'Istante precisa che le due unità abitative, sebbene poste una sopra l'altra nel contesto del medesimo edificio, sono "funzionalmente indipendenti", poiché dotate di un proprio impianto per l'acqua, per l'energia elettrica e di impianto di riscaldamento esclusivo, e dispongono di un accesso dalla strada indipendente: uno a servizio della abitazione principale (con accesso dal piano terra) e l'altro a servizio dell'abitazione a disposizione (con accesso dal piano strada). L'Agenzia delle entrate con riferimento al caso di specie conferma che, per ciascuna delle suddette unità abitative, gli interventi di riqualificazione energetica e di adeguamento antisismico, possono beneficiare delle detrazioni fiscali previste (c.d. Superbonus 110%).</p>
I	<p>14 del 07/01/2021</p> <p>Ambito Soggettivo Superbonus</p> <p>Interventi effettuati da un ENC</p>	<p>https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta+n.+14+del+7+gennaio+2021.pdf/2bcb7ea7a-202e-fb19-f2b3-e251ac68232c</p>	<p>L'ENC (Parrocchia) è proprietario di immobili ad uso residenziale di categoria catastale A/2 e, in particolare, di:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) due alloggi utilizzati come abitazione dai religiosi che prestano servizio nella Parrocchia; 2) un alloggio posto all'ultimo piano del fabbricato adibito a scuola dell'infanzia parrocchiale, utilizzato come abitazione dalle religiose che operano nella scuola stessa, su cui grava la copertura di tutto il fabbricato che necessita di miglioramento sismico ed energetico oltre che opere di manutenzione ordinaria. <p>In merito a tali unità di natura residenziale, l'Istante intende beneficiare della cessione del credito o dello sconto in fattura previsti dall'articolo 121 del decreto-legge n. 34/2020, "in relazione agli interventi rientranti nei requisiti definiti per il "Superbonus".</p> <p>La norma non indica espressamente tra i soggetti beneficiari del Superbonus gli enti religiosi, i quali, pertanto, potranno fruire del Superbonus se rientrano anche tra i soggetti di cui alla lettera d-bis) del citato comma 9 (ONLUS, OdV, APS). Per detti soggetti, il beneficio spetta indipendentemente dalla categoria catastale e dalla destinazione dell'immobile.</p> <p>Se, diversamente, le parrocchie non rientrano tra gli enti ex lett. d-bis, potranno beneficiare del Superbonus solo per le spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici in condominio, qualora partecipino alla ripartizione delle spese in qualità di condomino.</p>

			Rimangono ferme le altre detrazioni (ove spettanti), per le quali potrà optare per la cessione o sconto, secondo l'art. 121 DL 34/2000 (ad esempio, riqualificazione energetica ordinaria, Sismabonus, bonus facciate, etc.).
I	<p>15 del 07/01/2021</p> <p>Ambito Oggettivo Superbonus</p> <p>Lavori su edificio composto da 3 unità immobiliari con stesso proprietario ed ingresso comune</p>	https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta+n.+15+del+7+gennaio+2021.pdf/59cb0b57-fdc7-1aa9-a079-92f6d367d39e	<p>L'istante intende effettuare interventi edilizi su un immobile composto attualmente da 3 unità immobiliari disposte su due piani, aventi il medesimo proprietario e con ingresso comune. La ristrutturazione, consistente, tra l'altro, nella fusione di due unità immobiliari, nella costruzione di una seconda scala, separazione degli accessi e frazionamento del giardino, porterebbe alla costituzione di due unità immobiliari accostate completamente indipendenti e con accessi autonomi su giardini di proprietà, da adibire rispettivamente a prima e seconda casa dell'istante, con passaggio, per il profilo dell'efficientamento energetico, dalla classe G alla classe A-A2. L'istante chiede di potere fruire del Superbonus.</p> <p>Nel caso in esame, l'Agenzia delle entrate conferma che l'istante non può accedere al Superbonus atteso che l'attuale configurazione dell'immobile di proprietà dello stesso non appare riconducibile né al concetto di condominio, né a quello di edificio residenziale unifamiliare o di unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti.</p> <p>Non rileva quindi la circostanza che al termine dei lavori sarà possibile individuare due unità indipendenti e con accessi separati su cortili di proprietà.</p> <p>Attenzione: Vedere la modifica normativa apportata con la legge di Bilancio 2021 all'articolo 119, c.9, lett. a), che consente di considerare "condominio" l'edificio con al massimo 4 unità distintamente accatastate appartenenti all'unico proprietario/comproprietario.</p>
I	<p>16 del 07/01/2021</p> <p>Ambito Oggettivo Superbonus</p> <p>Lavori su unità immobiliare con ingresso autonomo dall'esterno detenute da terzi</p>	https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta+n.+16+del+7+gennaio+2021.pdf/01f40592-f130-857c-d979-2a681f22d780	<p>L'istante è proprietario di un edificio composto da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - corpo 1, che ospita una unità abitativa con relativo tetto di pertinenza; - corpo 2 disposto su due livelli che ospita una unità abitativa al piano terra e un'altra unità al piano primo, concesse in uso a terzi. I detentori vorrebbero eseguire interventi di risparmio energetico delle due unità in oggetto, accedendo al 110% in qualità di persone fisiche. <p>Le tre unità residenziali sono "funzionalmente indipendenti" e con accessi tramite portoncini blindati autonomi, tutti prospicienti sull'ambito esterno comune dal quale si accede alla pubblica via tramite un cancello pedonale e due carrai.</p> <p>Nel caso di specie, l'AdE ritiene che il soggetto istante possa accedere al superbonus, nel presupposto che l'unità immobiliare in questione sia "funzionalmente indipendente" e disponga di un "accesso autonomo dall'esterno".</p> <p>Con una FAQ, l'AdE ha precisato che una persona fisica che detiene l'unità immobiliare in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, può fruire del Superbonus, nel rispetto di ogni altro requisito richiesto dalle norme agevolative, a</p>

			prescindere dal fatto che il proprietario dell'immobile abbia o meno fruito del Superbonus per interventi effettuate su altre due unità immobiliari.
I	<p>17 del 07/01/2021</p> <p>Ambito oggettivo Sismabonus</p> <p><i>Interventi antisismici di demolizione e ricostruzione, su immobili C/2 e F/2</i></p>	<p>https://www.agenziacentrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta+n.+17+del+7+gennaio+2021.pdf/5690b3a6-1a79-1722-5ac0-46154868bc58</p>	<p>L'Istante intende effettuare un intervento su alcuni immobili di proprietà in zona sismica 3, comportanti un miglioramento sismico minimo di due classi.</p> <p>Gli immobili oggetto dell'intervento sono un C/2 (pertinenza di un'abitazione categoria catastale A/3) ed un fabbricato collabente accatastato come F/2.</p> <p>L'intervento che intende effettuare consiste nella demolizione e ricostruzione dell'unità C/2 e parte dell'unità F/2, al fine di realizzare un unico immobile di categoria A/3 (con volumetria inferiore alla somma delle due unità immobiliari esistenti prima degli interventi).</p> <p>L'istante chiede se possa beneficiare del Superbonus per gli interventi antisismici sugli immobili di categoria C/2 ed F/2.</p> <p>Con riferimento al quesito posto l'Agencia delle entrate precisa che laddove l'intervento di demolizione e ricostruzione rientri tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui al citato articolo 3, comma 1, lettera d), del d.P.R. n. 380/2001, e tale circostanza risulti dal titolo amministrativo, e vengano effettuati interventi antisismici rientranti nel Superbonus su immobili esistenti, iscritti nel Catasto Fabbricati (C/2 e F/2), l'Istante potrà fruire delle citate agevolazioni, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla normativa e fermo restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto.</p>
I	<p>21 del 08/01/2021</p> <p>Ambito Oggettivo Superbonus</p> <p><i>Lavori su unità immobiliare a destinazione residenziale</i></p>	<p>https://www.agenziacentrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta+n.+21+dell%278+gennaio+2021.pdf/c1d5ba15-6a0e-7680-2c88-69251e81e8dd</p>	<p>Il proprietario di un edificio composto dalle seguenti unità immobiliari "funzionalmente indipendenti":</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 unità immobiliare residenziale dotata di accesso autonomo dall'esterno (direttamente dalla strada pubblica); - 1 unità immobiliare dotata di accesso autonomo dall'esterno, ad uso ufficio (categoria catastale A/10); - 1 unità immobiliare dotata di accesso autonomo dall'esterno, adibita a cabina elettrica (categoria catastale D/1) di cui l'istante, pur essendone proprietario, non ne ha il possesso in quanto sulla stessa è stata costituita una servitù (diritto reale) a favore di ENEL; <p>può accedere al superbonus con riferimento all'unità immobiliare ad uso residenziale. Diversamente, le altre unità immobiliari che compongono l'edificio e di cui lo stesso istante è proprietario non si configurano come unità immobiliari residenziali e pertanto non possono accedere al Superbonus.</p>
I	<p>24 del 08/01/2021</p> <p>Ambito Oggettivo</p>	<p>https://www.agenziacentrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta+n.+24+dell%27</p>	<p>Il proprietario di un'abitazione unifamiliare "funzionalmente indipendente" con accesso esclusivo da via pubblica intende effettuare un intervento di ristrutturazione senza demolizione e con "ampliamento del volume riscaldato" e contestualmente interventi di efficientamento energetico (cappotto esterno, pompa di calore e fotovoltaico) sulla porzione</p>

	<p>Superbonus</p> <p>Lavori su abitazione unifamiliare funzionalmente indipendente</p> <p>Ampliamento senza demolizione</p>	<p>8+gennaio+2021.pdf/4c38e9c9-bfe9-b2a4-1b4d-a7e85c174954</p>	<p>di abitazione esistente che porteranno ad un miglioramento di due classi energetiche dell'immobile. L'Istante chiede chiarimenti in merito alla possibilità di fruire per gli interventi descritti del superbonus.</p> <p>Sul caso descritto l'Agenzia delle entrate ritiene che, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla normativa agevolativa e ferma restando l'effettuazione di ogni adempimento previsto, l'Istante possa fruire, con riferimento agli interventi riconducibili all'efficientamento energetico, delle maggiori agevolazioni previste dal Superbonus per le spese sostenute relative alla parte esistente con esclusione, quindi, delle spese riferite all'ampliamento. Con riferimento, invece, all'installazione dell'impianto fotovoltaico il Superbonus spetta sull'intera spesa sostenuta, nei limiti previsti dalla norma, a nulla rilevando che il predetto impianto sia a servizio anche della parte ampliata.</p>
I	<p>26 del 08/01/2021</p> <p>Ambito Oggettivo Superbonus</p> <p>Asseverazione tardiva</p>	<p>https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta+n.+26+dell%278+gennaio+2021.pdf/39e880ea-8bb2-e6f3-3853-20985e86305b</p>	<p>In caso di presentazione di asseverazione tardiva, l'Agenzia precisa che dal momento che l'estensione alle zone 2 e 3 è intervenuta successivamente al D.M. 58/2017, l'asseverazione può essere presentata entro la data del rogito. Gli acquirenti potranno godere dell'agevolazione.</p>
I	<p>43 del 18/01/2021</p> <p>Ambito Oggettivo Superbonus</p> <p>Riqualificazione energetica globale di un edificio</p>	<p>https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documenti/20143/3057124/Risposta+n.+432021.pdf/00bf7eb7-a1b5-0047-42b4-52c0597c729e</p>	<p>Il proprietario di un edificio unifamiliare funzionalmente indipendente dotato di impianto di riscaldamento autonomo intende effettuare i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sostituzione dell'impianto di riscaldamento con un generatore dotato di pompa di calore, con conseguente aumento di due classi energetiche; - riqualificazione energetica globale del fabbricato "con interventi sull'involucro dell'edificio riscaldato (pareti, finestre, tetti e pavimenti). <p>Si chiede se, ai fini del Superbonus l'intervento di riqualificazione energetica globale del fabbricato possa essere considerato come intervento trainato.</p> <p>Come chiarito con la Circolare n. 36/E/2007, con riferimento agli interventi di cui all'articolo 1, comma 344 della legge n. 296/2006, data l'assenza di specifiche indicazioni normative, la categoria degli "interventi di riqualificazione energetica" comprende qualsiasi intervento, o insieme sistematico di interventi, che incida sulla prestazione energetica dell'edificio, realizzando la maggior efficienza energetica richiesta dalla norma senza distinguere tra interventi trainanti e trainati come previsto dal Superbonus.</p> <p>Lo stesso può quindi essere ammesso esclusivamente come intervento a sé stante e non in combinazione con altri, come indicato anche nella circolare 19/E dell'8 luglio 2020, secondo cui</p>

			<p>la scelta di agevolare un intervento, ai sensi del comma 344, impedisce al contribuente di fruire, per il medesimo intervento o anche per parti di esso, delle altre agevolazioni.</p> <p>Con riferimento al caso di specie, l'Agenzia chiarisce che il Superbonus non spetta, pertanto, sulle spese per un intervento di riqualificazione energetica globale del fabbricato ai sensi del comma 344 della legge n. 296/2006, costituendo quest' ultimo un intervento a sé stante nei termini sopra descritti.</p>
I	<p>58 del 27/01/2021</p> <p>Ambito Oggettivo Superbonus</p> <p><i>Lavori su 2 immobili detenuti dallo stesso soggetto in proprietà e in nuda proprietà</i></p>	<p>https://www.agenziacentrate.gov.it/portale/documenti/20143/3057124/Risposta+all%27interpello+n.+58+del+27+gennaio+2021.pdf/0c2de96d-bfe7-c96d-bc38-0d1204f8de05</p>	<p>Il proprietario di due unità immobiliari detenute a titolo di proprietà e di nuda proprietà intende effettuare su tali immobili lavori di miglioramento sismico. L'Agenzia delle entrate ammette il predetto soggetto al Superbonus, per effetto della modifica intervenuta nel comma 9, art. 119, DL 34/2020. La legge di Bilancio 2021 ha infatti stabilito che l'agevolazione spetta anche se gli interventi sono realizzati su edifici non in condominio in quanto composti da più unità immobiliari (fino a 4) di un unico proprietario o comproprietari. Nel caso di specie, l'edificio è composto da due unità immobiliari di cui l'Istante è titolare, rispettivamente, della piena proprietà e della nuda proprietà. Pertanto, potrà accedere, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla normativa e ferma restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto alla agevolazione in esame.</p>
I	<p>61 del 28/01/2021</p> <p>Ambito Soggettivo Superbonus</p> <p><i>Professionista abilitato e visto di conformità</i></p>	<p>https://www.agenziacentrate.gov.it/portale/documenti/20143/3155537/Risposta+61+del+2021.pdf/3d028005-4bb7-1691-48fa-6bc03920782c</p>	<p>Un consulente del lavoro, abilitato a rilasciare il visto di conformità, intende beneficiare del Superbonus esercitando l'opzione per la cessione del credito. Tanto premesso, l'istante chiede se possa applicare il predetto visto di conformità direttamente in caso di opzione per la cessione di un proprio credito.</p> <p>Sul tema, l'Agenzia delle entrate consente al professionista abilitato (ai sensi dell'art. 3, c.3, D.P.R. n. 322/1998, di apporre autonomamente il visto di conformità ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto dallo stesso esercitata in qualità di beneficiario della detrazione (in tal senso la risoluzione n. 82/E del 2 settembre 2014, con cui era già stato precisato che i professionisti, in possesso dei requisiti previsti dalla suddetta norma, che intendono utilizzare in compensazione orizzontale i crediti emergenti dalla propria dichiarazione, possono autonomamente apporre il visto di conformità sulla stessa, senza essere obbligati a rivolgersi a terzi).</p>
I	<p>62 del 28/01/2021</p> <p>Ambito Oggettivo Superbonus</p>	<p>https://www.agenziacentrate.gov.it/portale/documenti/20143/3155537/Risposta+62+del+2021.pdf/149319ac-</p>	<p>Il proprietario di una unità immobiliare funzionalmente indipendente e dotata di ingresso autonomo, ubicata in un edificio plurifamiliare, composto da otto unità, intende procedere ai lavori di riqualificazione energetica. Si chiede se sia possibile fruire del Superbonus ancorché l'accesso indipendente all'unità immobiliare avvenga non da un suolo di proprietà privata, ma da un suolo di proprietà comune ad uso esclusivo dell'unità immobiliare.</p>

	Lavori su unità immobiliare funzionalmente indipendente dotata di ingresso autonomo	4275-8486-e7ff-0bb85e2921ea	Sul caso di specie, l'Agencia chiarisce che, nel presupposto che l'unità immobiliare in questione sia funzionalmente indipendente e disponga di un accesso autonomo dall'esterno, possa, in presenza di tutti gli altri presupposti previsti dalla citata normativa di riferimento, il soggetto possa accedere al Superbonus.
	63 del 28/01/2021 Ambito Oggettivo Superbonus Situazione esistente a inizio lavori	https://www.agenziacentrate.gov.it/portale/documenti/20143/3155537/Risposta+63+del+2021.pdf/d73052e8-1802-4d31-3675-d3b4259db39d	<p>Un soggetto è proprietario di un edificio bifamiliare su 2 piani composto di 2 unità immobiliari residenziali (A/3) dotate di accesso indipendente dal cortile comune, a cui si accede dalla pubblica via tramite un cancello. L'unità abitativa sita al 1 piano è accessibile tramite una scala esterna indipendente dall'altra unità, mentre l'unità immobiliare sita al piano terra è accessibile dal cortile comune alle 2 unità. L'Istante intende realizzare su entrambe le unità interventi di ristrutturazione con riduzione del rischio sismico nonché interventi di efficientamento energetico mediante la posa di isolamento termico alle pareti (cappotto), il cambio della caldaia e dell'impianto di riscaldamento, la sostituzione degli infissi e l'installazione di un impianto fotovoltaico con accumulo, al termine dei quali le due unità verranno accorpate in un'unica unità immobiliare.</p> <p>L'istante chiede se gli interventi sopra descritti possano godere del superbonus e come debba essere applicato il limite massimo di spesa.</p> <p>Su tale questione, l'Agencia delle entrate chiarisce che l'istante può, in presenza di tutti gli altri presupposti previsti dalla normativa di riferimento, accedere al Superbonus per gli interventi di efficientamento energetico valorizzando la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante dagli stessi ai fini dell'applicazione delle predette detrazioni e che per l'individuazione del limite di spesa, vanno considerate le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori.</p> <p>Attenzione: vedere modifica normativa successiva</p>
I	64 del 28/01/2021 Ambito Oggettivo Superbonus Onlus - residenzialità degli immobili oggetto dell'intervento	https://www.agenziacentrate.gov.it/portale/documenti/20143/3155537/Risposta+64+del+2021.pdf/e342ef52-20da-9c97-fe77-184fbeb99c7d	Una Fondazione iscritta all'anagrafe delle Onlus intende eseguire su immobili posseduti a vario titolo (piena proprietà, nuda proprietà e proprietà superficiaria) censiti in catasto come A/2, B/1, B/2 e C/6. Si chiede la possibilità di fruire del Superbonus. La circolare n. 24/E del 2020 ha già chiarito che il Superbonus spetta al proprietario, nudo proprietario o titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie). Per la categoria delle ONLUS, OdV e APS, non essendo prevista alcuna limitazione espressa, il beneficio spetta per tutti gli interventi agevolabili, indipendentemente dalla categoria catastale e dalla destinazione dell'immobile (quindi, anche non residenziale) oggetto degli interventi medesimi, ferma restando la necessità che gli interventi ammessi al Superbonus siano effettuati sull'intero edificio o sulle singole unità immobiliari.

I	<p>65 del 28/01/2021</p> <p>Ambito Oggettivo Superbonus</p> <p><i>Interventi di riqualificazione energetica su immobile ad uso promiscuo</i></p>	<p>https://www.agenziaentrata.gov.it/portale/documenti/20143/3155537/Risposta+65+del+2021.pdf/6206890db80b-daf7-4f1d-f9d09547956b</p>	<p>Il caso si riferisce ad un soggetto che utilizza occasionalmente come bed and breakfast a conduzione familiare l'immobile di proprietà in cui risiede. Su tale immobile intende effettuare lavori per la riqualificazione energetica e chiede se le spese sostenute danno diritto al Superbonus.</p> <p>Relativamente agli interventi realizzati su unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente anche all'esercizio dell'arte o della professione ovvero di attività commerciale (occasionale o abituale), la circolare n. 19/E/2020, con riferimento alle spese sostenute per interventi di ristrutturazione edilizia, che danno diritto alla detrazione di cui all'articolo 16-bis del TUIR, ha precisato che, in base a quanto previsto dal comma 5 del medesimo articolo 16-bis del TUIR, se gli interventi sono realizzati su unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente all'esercizio dell'arte o della professione, ovvero all'esercizio dell'attività commerciale, la detrazione spettante è ridotta al 50%, quindi la detrazione è calcolata sul 50% delle spese sostenute.</p> <p>Ne consegue che nel caso prospettato l'Istante, in presenza dei requisiti e delle condizioni normativamente previste, possa accedere al Superbonus in relazione ai prospettati interventi da realizzare sull'immobile ad uso promiscuo, limitatamente al 50% delle spese effettivamente sostenute.</p>
TF2021	<p>Ambito soggettivo Superbonus</p> <p><i>Ammesse al superbonus le cooperative sociali</i></p>		<p>Con riferimento ai soggetti ammessi al Superbonus, si rappresenta che nel comma 9, lettera d-bis) dell'articolo 119 del decreto Rilancio viene stabilito che l'agevolazione si applica, tra l'altro, agli interventi effettuati dalle ONLUS di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460, dalle organizzazioni di volontariato (OdV) iscritte nei registri di cui alla legge 11 agosto 1991, n. 266, dalle associazioni di promozione sociale (APS) iscritte nei registri nazionali, regionali e delle province autonome di Trento e Bolzano previsti dall'articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 383. Le cooperative iscritte nella "sezione cooperazione sociale" del registro prefettizio (Legge n. 381 del 1991) sono Onlus di diritto e pertanto rientrano tra i soggetti beneficiari del Superbonus.</p>
TF2021	<p>Ambito Soggettivo Superbonus</p> <p><i>Unico proprietario e limite di quattro unità. Non rileva il fatto che l'unità è detenuta in regime di impresa</i></p>		<p>L'articolo 1, comma 66, lett. n), della legge di bilancio 2021 ha modificato il comma 9, lett. a) dell'articolo 119 del decreto Rilancio, prevedendo che il Superbonus si applica anche agli interventi effettuati «dalle persone fisiche, al di fuori 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».</p> <p>Quindi, l'agevolazione spetta anche se gli interventi sono realizzati su edifici non in condominio secondo la disciplina civilistica prevista dagli articoli da 1117 a 1139 del codice civile in quanto composti da più unità immobiliari (fino a 4) di un unico proprietario o comproprietari.</p>

			<p>A titolo esemplificativo: edificio con 4 abitazioni appartenenti all'unico proprietario persona fisica e 1 abitazione di proprietà esclusiva dell'impresa individuale della stessa persona fisica. In tal caso, essendo l'edificio composto da cinque unità immobiliari di un unico contribuente, non spetta il 110%: non rileva infatti la circostanza che una delle unità immobiliari sia detenuta in regime di impresa.</p>
TF2021	<p>Ambito Oggettivo Superbonus</p> <p><i>Villetta bifamiliare ed isolamento termico</i></p>		<p>In presenza di una villetta bifamiliare con due abitazioni aventi i requisiti dell'autonomia funzionale e accesso autonomo, dovendo effettuare anche l'isolamento termico e la coibentazione del tetto, si chiede se è necessario richiedere distinte fatture. L'AdE ritiene che debbano essere emesse distinte fatture per ciascun proprietario che usufruirà del Superbonus in relazione alla spesa sostenuta per interventi realizzati sulla propria unità immobiliare.</p> <p>Ciò in considerazione del fatto che la verifica della sussistenza dei requisiti richiesti ai fini del Superbonus va effettuata su ciascuna delle due unità immobiliari residenziali. La circolare n. 24/E del 2020 ha chiarito che l'unità abitativa all'interno di un edificio plurifamiliare funzionalmente indipendente e dotata di accesso autonomo fruisce del Superbonus autonomamente, indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte di un condominio o disponga di parti comuni con altre unità abitative (ad esempio il tetto).</p>
I	<p>68</p> <p>Dell'1/02/2021</p> <p>Ambito Oggettivo Superbonus</p> <p><i>Ricostruzione muro di contenimento del condominio</i></p>	<p>https://www.agenziacentrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta+n.+68_01.02.2021.pdf/51f97558-1907-cc50-d2d2-98d671775cfa</p>	<p>Si chiede se un condominio che vuole ricostruire un muro di contenimento (ossia un muro di confine che verrà ricostruito in condizioni sismiche e con struttura in grado di sopportare i carichi fondazionali dell'edificio residenziale di cui è pertinenza) possa per il prospettato intervento fruire del Superbonus.</p> <p>Il muro di contenimento rientra nelle parti comuni, elencate non tassativamente nell'articolo 1117 codice civile. Pertanto, l'AdE ritiene che gli interventi sul medesimo, sempreché funzionali all'adozione di misure antisismiche in relazione alle parti strutturali dell'edificio condominiale, possano essere annoverati tra gli interventi sulle "parti comuni" interessate dall'agevolazione Superbonus.</p>
I	<p>83</p> <p>Del 03/02/2021</p> <p>Ambito Soggettivo Superbonus</p> <p><i>Lavori eseguiti da una cooperativa mista</i></p>	<p>https://www.agenziacentrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta+n.+83_03.02.2021.pdf/58ffb727-96a5-080e-42ef-48b9948275b4</p>	<p>Una cooperativa mista ha effettuato lavori di recupero edilizio e chiede se è possibile beneficiare del Superbonus.</p> <p>Poiché dall'istanza non emerge che le strutture oggetto degli interventi risultino costituite in Condominio secondo la disciplina civilistica prevista, l'Agenzia ritiene che non si possa fruire della detrazione Superbonus.</p>

I	<p>87 Dell'8/02/2021</p> <p>Ambito Oggettivo Superbonus</p> <p><i>Interventi antisismici su unità immobiliari autonome situate in edifici plurifamiliari</i></p>	<p>https://www.agenziaentrante.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_87_08.02.2021.pdf/ed023441-b39d-d92f-965e-0619ee258cd9</p> <p>LAVORI PUBBLICI 19/1/2021</p> <p>https://www.casaportale.com/public/uploads/80929_Commissione%20monitoraggio%20sismabonus_risposte.pdf</p>	<p>Il caso riguarda interventi di riduzione del rischio sismico su due unità immobiliari C/2 funzionalmente autonome e con ingressi indipendenti destinate al termine dei lavori ad uso abitativo. Vengono altresì installati impianti fotovoltaici. Viene chiesto il riconoscimento del 110%.</p> <p>L'AdE nega il superbonus affermando che gli interventi antisismici devono essere realizzati, ai fini del 110%, "su parti comuni di edifici residenziali in condominio o su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze". Tale affermazione sembrerebbe fondata unicamente sul fatto che il comma 4 dell'art. 119, diversamente dal comma 1, non fa alcun riferimento alle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo. L'AdE, peraltro, cita la circolare 24/E/2020, che lasciava chiaramente intendere che ai fini del superbonus gli interventi antisismici e quelli di efficientamento energetico fossero applicabili sulle stesse tipologie di immobili (parti comuni, plurifamiliari, unifamiliari, etc.). Negato il superbonus anche sul fotovoltaico (per l'assenza del "trainante").</p> <p>Attenzione: la risposta si basa sulla normativa vigente fino al 31/12/2020. Inoltre, la risposta si basa in realtà sulla considerazione che l'intervento antisismico presuppone la messa in sicurezza dell'intero edificio e non della singola unità sita nel plurifamiliare. Si veda al riguardo la risposta fornita dal Consiglio Superiore Lavori Pubblici all'AdE in data 19 gennaio 2021.</p>
I	<p>88 Dell'8/02/2021</p> <p>Ambito Oggettivo Superbonus</p> <p><i>Interventi di demolizione e ricostruzione</i></p> <p><i>APE ante e post-intervento</i></p>	<p>https://www.agenziaentrante.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_88_08.02.2021.pdf/ba5961f8-52fb-e0de-5059-16fafa4f6bd5</p>	<p>Il caso si riferisce a lavori di ristrutturazione edilizia con anche un ampliamento (bonus casa) su una unità immobiliare unifamiliare indipendente, con esecuzione di ulteriori lavori di efficientamento energetico (rientranti nell'articolo 119) avviati anteriormente al 1° luglio 2020 con spese sostenute successivamente. Chiarimenti per APE.</p> <p>L'Agenzia delle entrate chiarisce che laddove l'intervento di demolizione e ricostruzione in oggetto rientri tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui al citato articolo 3, comma 1, lettera d), del d.P.R. n. 380 del 2001, come risultante dal titolo amministrativo, e vengano effettuati interventi rientranti nel Superbonus, l'istante potrà fruire della citata agevolazione, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla normativa e fermo restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto. Come chiarito nella circ. 24/E/2020, sono detraibili le spese sostenute successivamente al 1° luglio 2020, indipendentemente dalla data di avvio dei lavori.</p> <p>Per quanto riguarda l'APE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'istante potrebbe assolvere alla prova richiesta anche avvalendosi dell'A.P.E. compilato con riferimento ai dati dell'impianto ante intervento al fine di ottenere due A.P.E. (ante e post-intervento) confrontabili.

			<ul style="list-style-type: none">• Nel caso di lavori iniziati prima del 1° luglio 2020 l'A.P.E. ante intervento deve riferirsi alla situazione esistente alla data di inizio dei lavori.• occorre scorporare le spese derivanti all'ampliamento e l'A.P.E. post operam deve essere redatto considerando l'edificio nella sua configurazione finale <p>(cfr. https://www.energiaenergetica.enea.it/detrazioni-fiscali/superbonus/superbonus-2.html - faq n. 5 e faq n. 7)</p>
--	--	--	---

I	<p>90 Dell'8/02/2021</p> <p>Ambito Oggettivo Superbonus</p> <p>Demolizione e ricostruzione condominio minimo</p> <p>Limite di spesa</p> <p>Data del sostenimento spesa in presenza dello sconto in fattura</p>	<p>https://www.agenziaentrategov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_90_08.02.2021.pdf/3f020c0f-bcec-5b4a-4243-c6f88ed30c34</p>	<p>Il caso riguarda interventi edilizi su un fabbricato formato da 4 unità immobiliari ad uso abitativo (categoria catastale A/2) e 4 locali adibiti a locale di sgombero (categoria catastale C/2) nonché su 3 pertinenze costituite da due locali deposito (categoria catastale C/2 di cui uno "bene comune censibile") ed una autorimessa (categoria catastale C/6), situate nella corte condominiale. L'intervento prevede la totale demolizione del fabbricato principale e la successiva ricostruzione dello stesso in area di sedime diversa, con sagoma differente e con una volumetria pari alla somma dei volumi del predetto fabbricato e delle pertinenze separate strutturalmente che pure saranno demolite. Al termine dei lavori, l'edificio ricostruito si comporrà di 7 appartamenti e 7 garage, della centrale termica e di un locale da destinare alle riunioni condominiali. L'intervento sopra indicato consentirà un miglioramento di 2 classi energetiche nonché la riduzione del rischio sismico del nuovo edificio rispetto al predetto fabbricato principale. Prima dell'inizio dei lavori, si è verificata una cessione di nuda proprietà relativamente ad una delle unità principali.</p> <p>Con riferimento ai vari quesiti posti nell'interpello, l'Agenzia delle entrate chiarisce quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La cessione della nuda proprietà ha determinato la nascita di un condominio minimo. • Per quanto riguarda il limite di spesa: va considerata la situazione esistente all'inizio dei lavori: va calcolato moltiplicando il limite unitario previsto dalla norma per ciascun intervento realizzato sulle parti comuni per otto, tenendo conto anche delle pertinenze non servite da impianti, ma senza tener conto delle pertinenze strutturalmente separate dall'edificio principale (come da circolare n. 30/E/2020). • il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione è costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati. Ciò implica, in sostanza, che qualora siano realizzati la posa in opera del cappotto termico sull'involucro dell'edificio, la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati e interventi di riduzione del rischio sismico il limite massimo di spesa ammesso al Superbonus sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno di tali interventi a condizione, tuttavia, che siano distintamente contabilizzate. <p>Per quanto riguarda la data di sostenimento delle spese nel caso di sconto in fattura: si può fare riferimento - in luogo della data dell'effettivo pagamento - alla data di emissione della fattura da parte del fornitore. Ciò implica che nel caso dell'opzione per lo sconto in fattura in luogo della fruizione diretta della detrazione è necessario, ai fini del superbonus, che</p>
---	--	--	--

			le fatture siano emesse entro il termine di vigenza dell'agevolazione (cfr. anche circolare 30/E del 2020).
--	--	--	---

I	<p>91 Dell'8/02/2021</p> <p>Ambito Soggettivo Superbonus</p> <p><i>Acquisto casa antisismica da parte di un soggetto non residente</i></p>	<p>https://www.agenziaentrata.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_91_08.02.2021.pdf/506d06b4-a854-8e8d-7dc0-c97443b47aa7</p>	<p>Un cittadino italiano residente all'estero, iscritto all'AIRE, senza redditi in Italia, intende acquistare un'unità immobiliare facente parte di un edificio in fase di costruzione all'interno di un complesso residenziale, anch'esso in fase di costruzione, ricadente in zona sismica 3, previa demolizione e ricostruzione, con riduzione del rischio sismico di due classi, rispetto all'edificio precedente. L'Istante, quale futuro proprietario di un immobile ad uso abitativo in Italia, sarà titolare di reddito fondiario, pertanto, allo stesso non è precluso l'accesso al Superbonus. In mancanza di una imposta lorda sulla quale operare la detrazione del 110 per cento, l'Istante potrà, nel rispetto delle richiamate previsioni normative, optare la cessione del credito.</p>
I	<p>94 Dell'8/02/2021</p> <p>Ambito Oggettivo Superbonus</p> <p><i>Interventi realizzati su un supercondominio</i></p>	<p>https://www.agenziaentrata.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_94_08.02.2021.pdf/fb9f71ee-2b40-e961-ab4d-1da495c00fd2</p>	<p>Il caso riguarda le modalità di applicazione della detrazione nel caso di lavori effettuati in un "supercondominio", formato da più edifici in condominio ognuno con proprio civico e codice fiscale, in cui l'assemblea dei condòmini ha deliberato la riqualificazione della centrale termica a servizio di tutti gli edifici mentre in altri è stato deliberato di realizzare anche lavori di isolamento termico delle facciate e del tetto dai quali conseguirà la diminuzione di due classi energetiche degli edifici interessati.</p> <p>Ciò posto, l'Istante chiede quale sia la detrazione spettante, rispettivamente, ai condòmini che hanno deliberato anche lavori di isolamento termico delle facciate e del tetto, al fine di assicurare, congiuntamente alla sostituzione dell'impianto termico, il miglioramento di due classi energetiche degli edifici e ai condòmini che, invece, hanno deliberato solo la predetta sostituzione dell'impianto termico.</p> <p>L'Agenzia delle entrate conferma che il Superbonus spetta con riferimento alle spese sostenute dai condòmini che hanno deliberato di realizzare anche l'isolamento termico delle facciate e del tetto dal quale conseguirà, unitamente alla sostituzione dell'impianto termico a servizio dell'intero supercondominio, la diminuzione di due classi energetiche,</p> <p>I condòmini che hanno deliberato solo la sostituzione del predetto impianto termico, invece, potranno, nel rispetto dei requisiti previsti, eventualmente fruire dell'ecobonus di cui al citato articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013.</p>
I	<p>114 Del 16/02/2021</p> <p>Ambito Soggettivo Superbonus</p>	<p>https://www.agenziaentrata.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_114_16.02.2021.pdf/5077526a-1edf-</p>	<p>Un ASD effettua lavori su immobili di proprietà del Comune, di cui è detentore sulla base di una Convenzione. Gli immobili sono destinati a spogliatoi.</p> <p>L'ASD beneficia del superbonus per il fatto che dal titolo (Convenzione) si ha la certezza che la detenzione è iniziata precedentemente il sostenimento delle spese, con la conseguenza che la stessa ha la disponibilità giuridica e materiale del bene. Il Comune, in qualità di proprietario, deve dare l'assenso ai lavori.</p>

	Interventi realizzati spogliatoi da una ASD	81b3-0f47-fde85ef646b9	
I	115 Del 16/02/2021 Ambito Oggettivo Superbonus Interventi su unità indipendente e fogna	https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_115_16.02.2021.pdf/942159dc-c5f7-c012-b9e2-8d56626d3c6d	Spetta il superbonus per i lavori eseguiti su un'unità immobiliare autonoma che condivide, con un'altra unità immobiliare, il solo scarico di fogna nera. Ciò nel presupposto che l'unità immobiliare a destinazione residenziale, sia «funzionalmente indipendente» e quindi dotata di almeno tre impianti di proprietà esclusiva tra quelli per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica e per il riscaldamento, e disponga di un accesso autonomo dall'esterno.
I	116 Del 16/02/2021 Ambito Oggettivo Superbonus Interventi su unità indipendente	https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_116_16.02.2021.pdf/722916c4-f5db-86d8-89e3-2a340e3f062f	Nel caso prospettato, l'Istante è comproprietario di un'abitazione, che costituisce porzione di un più ampio immobile suddiviso in più alloggi residenziali, dotata di accesso autonomo e in via esclusiva di un serbatoio di gas, di un impianto di riscaldamento, di un impianto elettrico, nonché in via non esclusiva di un impianto idrico appartenente ad una utenza comune, con contatore esclusivo di ripartizione e contabilizzazione, e di impianti di deiezione e depurazione dei reflui civili esclusivi solo finché non sono convogliati verso un depuratore comune. L'unità è, pertanto, funzionalmente indipendente e dotata di accesso autonomo. Spetta il superbonus.
I	122 Del 22/02/2021 Ambito Oggettivo Superbonus Interventi di riqualificazione energetica su abitazione costituita da tre particelle catastali unite di fatto ai fini fiscali	https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_122_22.02.2021.pdf/0a8614f8-4201-bd38-747a-903bfc8a3780	Un soggetto vive con la propria famiglia in un edificio costituito da tre particelle catastali , acquisite e ristrutturate in tempi diversi. Due unità immobiliari sono di sua proprietà esclusiva , mentre la terza è in comproprietà al 50% con la moglie , con la quale è coniugato in regime di separazione dei beni. Le tre particelle catastali sono strettamente connesse fra loro : le prime due unità immobiliari sono dedicate alla “zona notte” e sono prive di cucina, mentre la terza, invece, è destinata prevalentemente a zona giorno, ospita la cucina e una parte destinata a soggiorno (oltre a bagni e locali “accessori”). Catastalmente le tre particelle sono state unite ai fini fiscali , come risulta dall’annotazione presente nella visura catastale, e il fatto che da un punto di vista sostanziale si tratti di un’unica residenza è testimoniato dalla circostanza che vi è un unico contatore ENEL e che il Comune le ha esentate dal pagamento dell’IMU , in quanto considerate nel loro insieme “prima casa”. Viene chiesto se è possibile applicare il <i>superbonus</i> per gli interventi di efficientamento energetico da realizzare sulle tre unità . Nel caso di specie l’Agenzia ritiene che la stretta interconnessione delle particelle catastali unite ai fini fiscali , come risulta dall’annotazione presente nella visura catastale, comporta che

			<p>l'edificio debba essere considerato come un'unica unità residenziale unifamiliare, con conseguente applicazione di un unico limite di spesa ai fini della fruizione del <i>superbonus</i>. Spetta quindi l'agevolazione, ma in qualche modo ridimensionata da questo accorpamento "di fatto" delle tre unità immobiliari pur distintamente accatastate.</p>
I	<p>127 Del 24/02/2021 Ambito Oggettivo Superbonus</p> <p>Interventi di riduzione del rischio sismico Asseverazione tardiva</p>	<p>https://www.agenziaentrategie.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_127_24.02.2021.pdf/4424144c-408b-2b0e-bb35-c16e5e49e1d4</p>	<p>Si fa il caso del proprietario di un'unità immobiliare che ha avviato un intervento edilizio di ristrutturazione, con i seguenti adempimenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Scia ordinaria presentata il 26 settembre 2019. - 3 giugno 2020 rilascio dell'autorizzazione sismica - 23 giugno 2020 (prima dell'inizio dei lavori) asseverazione della classificazione sismica della costruzione prevista dal D.M. 58/2017. <p>L'intervento si configura come una ristrutturazione edilizia, rientrando quindi nella fattispecie disciplinata dalla lettera d) comma 1, articolo 3 del testo unico dell'edilizia, per effetto del quale si otterranno, al termine dei lavori, tre unità immobiliari, con il conseguimento di un miglioramento di due classi sismiche e nel contempo un efficientamento energetico attraverso gli interventi programmati.</p> <p>L'Agenzia delle Entrate osserva come l'articolo 3 del decreto, in vigore alla data di presentazione della Scia, pongesse come condizione per l'accesso alle detrazioni il fatto che l'asseverazione del progettista dell'intervento strutturale della classe di rischio dell'edificio precedente all'effettuazione dei lavori e quella conseguibile con la loro esecuzione venisse allegata alla Scia.</p> <p>La norma poi è cambiata, con il decreto del Ministero delle infrastrutture di trasporti del 9 gennaio 2020, n. 24, ma con valenza per i titoli abilitativi richiesti a partire dall'entrata in vigore del decreto, ossia a far data dal 16 gennaio 2020.</p> <p>Alla luce di queste considerazioni, il contribuente non può quindi beneficiare per gli interventi di miglioramento sismico né del sismabonus né del superbonus, dovendosi invece accontentare della (più modesta) detrazione prevista dalla lettera i) del primo comma dell'articolo 16-bis del Tuir (con i requisiti ivi previsti).</p> <p>Tenendo conto che, per la determinazione dei massimali di spesa, rileva la situazione di partenza, il limite da considerare è pari a 96.000 €, essendovi un'unica unità immobiliare al momento di inizio dei lavori; entro tale limite, l'istante potrà beneficiare di una detrazione del 50% da fruire in 10 periodi di imposta.</p> <p>L'istante intende poi di applicare il bonus facciate per l'intervento sulle strutture opache verticali dell'edificio, l'ecobonus o, laddove possibile, il superbonus per l'intervento sulle strutture opache orizzontali e la sostituzione di serramenti e infissi: avrà la facoltà di scegliere</p>

			<p>una delle agevolazioni da applicare, a condizione che le spese riferite ai diversi interventi siano distintamente contabilizzate.</p> <p>Infine, viene esclusa l'agevolazione per la trasformazione dell'impianto di climatizzazione invernale da centralizzato ad individuale o autonomo.</p>
I	<p>161 Del 08/03/2021</p> <p>Ambito Oggettivo Superbonus</p> <p><i>Interventi realizzati su unità collabenti F/2</i></p>	<p>https://www.agenziaentrante.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_161_08.03.2021.pdf/cda71993-cfde-8ca8-3970-e1cddb78978d</p>	<p>Il caso riguarda il proprietario di un immobile all'interno di un parco nazionale, sottoposto a vincolo paesaggistico, costituito da un fabbricato collabente allo stato rustico (categoria F/2), gravemente danneggiato e parzialmente diroccato per vetustà. Impossibile dare prova del tipo di riscaldamento preesistente. Si chiede se è possibile fruire del superbonus per la ristrutturazione del predetto fabbricato.</p> <p>L'Agenzia precisa che la circolare 30/E/2020 ha confermato la possibilità di beneficiare del superbonus per le unità classificate in F/2. Ricorda che, al pari dell'ecobonus, anche per il 110% se l'impianto di riscaldamento non è funzionante, deve essere dimostrato che l'edificio è comunque dotato di impianto con caratteristiche richieste dal dlgs. 192/2005 e che è situato negli ambienti oggetto degli interventi (fatta eccezione per i collettori solari).</p> <p>L'Enea ha chiarito che l'esonero dal produrre l'APE iniziale sussiste per quegli edifici per i quali, in base ad una relazione tecnica, è dimostrato che allo stato iniziale l'edificio era dotato di un impianto idoneo a riscaldare. In questo contesto si inserisce il comma 1-quater dell'art. 119, che prevede l'ammissibilità al superbonus per gli edifici privi di APE perché sprovvisti di copertura, etc., a condizione che al termine degli interventi (che devono ricomprendere il "cappotto"), anche nel caso di demolizione e ricostruzione, raggiungano una classe energetica di fascia A.</p>
I	<p>162 Del 08/03/2021</p> <p>Ambito Soggettivo Superbonus</p> <p><i>Interventi realizzati su immobili di proprietà di un Consorzio di Comuni</i></p>	<p>https://www.agenziaentrante.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_162_08.03.2021.pdf/f9067a8a-01ac-9979-dd74-9e411e6b50f4</p>	<p>Un ente pubblico di servizio, non economico, ausiliario della Regione, dotato di autonomia organizzativa, patrimoniale, amministrativa e contabile, attua e gestisce il patrimonio di edilizia sociale costituito da immobili appartenenti ad un Consorzio tra Comuni. Tale Ente ha il compito di mettere a disposizione alloggi economici per categorie svantaggiate, attraverso la riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e l'attuazione di interventi di edilizia convenzionata e agevolata.</p> <p>L'Agenzia ritiene che l'Istante possa beneficiare dell'agevolazione anche se gli interventi riguardano immobili, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, di proprietà di un consorzio di comuni. Ciò in quanto, trattandosi di una particolare forma associativa per la gestione di uno o più servizi nonché per l'esercizio associato di funzioni tra i comuni costituenti il consorzio, non assume rilievo, ai fini dell'applicazione della norma agevolativa la circostanza che sia stato costituito un consorzio di Comuni. Inoltre, atteso che il consorzio è costituito dai Comuni soci, proprietari degli immobili, che detengono in via esclusiva le quote di partecipazione all'interno del consorzio stesso, il Superbonus spetta anche con riferimento agli interventi agevolabili</p>

			realizzati su immobili, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, di proprietà del predetto consorzio di Comuni. Infine, è possibile optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito.
I	<p>167 Del 10/03/2021</p> <p>Ambito Oggettivo Superbonus</p> <p><i>Interventi trainanti e trainati su edificio unifamiliare senza certificato di abitabilità/agibilità</i></p>	https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_167_10.03.2021.pdf/91ced645-fb8f-561d-8c02-19682717d568	<p>Il caso riguarda l'effettuazione di interventi trainanti e trainati su edificio unifamiliare composto da 2 unità immobiliari distintamente accatastate di cui una classificata nella categoria catastale A/3 (abitazione) e l'altra nella categoria catastale C/6 (autorimessa adibita a pertinenza), facenti parte di un unico corpo di fabbrica ed entrambe servite da impianto di riscaldamento. L'edificio, realizzato con licenza di costruzione, risulta essere conforme al progetto di costruzione, ma privo del certificato di agibilità/abitabilità.</p> <p>L'AdE, per quanto riguarda il limite massimo di spesa detraibile, conferma la necessità di fare riferimento all'edificio unifamiliare (e non, come rilevato dall'istante, al Condominio).</p> <p>Quindi, l'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito a ciascuna unità abitativa e alla sua pertinenza unitariamente considerata, anche se accatastate separatamente. In relazione alla mancanza del certificato di agibilità/abitabilità, precisa che spetta al Comune la verifica del rispetto delle regole urbanistiche.</p>
I	<p>168 Del 10/03/2021</p> <p>Ambito Oggettivo Superbonus</p> <p><i>Interventi antisismici con parziale demolizione</i></p>	https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_168_10.03.2021.pdf/a324dbfa-fa5a-4c40-233d-0fddfc795233	<p>Un soggetto ha presentato una SCIA per un intervento di ristrutturazione statica antisismica di due distinte unità immobiliari di categoria catastale C/2 che, al termine dei lavori, saranno destinate all'uso abitativo, insieme all'allegato B previsto dal decreto ministeriale n. 58 del 2017, dal quale emergeva il passaggio a due o più classi inferiori di rischio sismico. In particolare, la richiesta del titolo abilitativo è stata presentata per un intervento di ristrutturazione edilizia con parziale demolizione (ex art. 3, comma 1, lett. d), d.P.R. n. 380 del 2001) finalizzata alla sicurezza statica ed antisismica senza variazione volumetrica. Successivamente all'ottenimento dell'autorizzazione, il D.M. n. 329 del 2020 sono state aggiornate le modalità per l'attestazione della riduzione del rischio sismico, riportate nel D.M. n. 58 del 2017 (modello B), pertanto si chiede se, al fine di poter fruire del Superbonus, si debba integrare il modello B tenendo conto delle ultime modifiche apportate.</p> <p>Nel caso specifico l'Agenzia ritiene che l'attestazione della congruità delle spese, inserita nell'Allegato B, risponda ad una mera semplificazione degli adempimenti e, conseguentemente, nel caso di specie, la mancanza della stessa al momento in cui è stata presentata la pratica edilizia relativa alla SCIA, antecedente al 1° luglio 2020, non pregiudichi l'accesso al Superbonus.</p> <p>Ai sensi del comma 13-bis dell'articolo 119, la predetta asseverazione "è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori sulla base delle condizioni e nei limiti di cui all'art. 121".</p>

I	<p>171 Del 10/03/2021</p> <p>Ambito Oggettivo Superbonus</p> <p><i>Impianto fotovoltaico con pannelli installati su terreno di pertinenza dell'abitazione</i></p>	<p>https://www.agenziaentrata.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_171_10.03.2021.pdf/e4b61af8-b576-5d16-9933-880ef54d8dcc</p>	<p>Un soggetto vorrebbe realizzare come intervento "trainato" un impianto fotovoltaico a servizio dell'abitazione, ma posizionato a terra su un "terreno, comunque, all'interno della proprietà dell'edificio" e non sul tetto dell'edificio oggetto degli interventi trainanti. Al riguardo, l'Istante evidenzia che solo il campo fotovoltaico (pannelli) sarà installato a terra, mentre il contatore di prelievo e di immissione, gli inverter e gli accumuli saranno posizionati nell'edificio al servizio dell'abitazione stessa, essendo il POD di riferimento quello originario dell'abitazione. Si chiede se è possibile godere del Superbonus.</p> <p>L'AdE, riprendendo la circolare n. 30/E/2020, conferma che al soggetto non è precluso l'accesso al Superbonus in relazione alle spese che sosterrà per l'installazione di impianti solari fotovoltaici sul terreno di pertinenza dell'abitazione oggetto di interventi di riqualificazione energetica. In tal senso, anche la modifica all'articolo 119, comma 5, con la legge di Bilancio 2021</p>
I	<p>174 Del 16/03/2021</p> <p>Ambito Oggettivo Superbonus</p> <p><i>Edificio condominiale con unità residenziali e unità F/3</i></p>	<p>https://www.agenziaentrata.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_174_16.03.2021.pdf/51ee1217-6fa2-0acd-d6bd-1d0e096de636</p>	<p>Un Condominio ha deliberato di avvalersi del cd. Superbonus per l'esecuzione di interventi di isolamento termico dell'involucro dell'edificio, oltre ad interventi trainati di efficientamento energetico di cui all'articolo 14 del D.L. n. 63/2013, al fine di ottenere un miglioramento di due classi energetiche. L'edificio su cui effettuare gli interventi è costituito da 5 piani fuori terra ed è composto da 18 appartamenti e 3 magazzini di cui 5 appartamenti (due al piano 4°, uno al piano 3° e 2 al piano 1°), risultano "al grezzo" e accatastati nella categoria F/3 (unità in corso di costruzione).</p> <p>Condizione indispensabile per fruire della detrazione è che gli interventi siano eseguiti su unità immobiliari e su edifici "esistenti" dotate di impianto di climatizzazione invernale, di natura residenziale (ad esclusione delle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 nonché alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico), non essendo agevolati gli interventi realizzati in fase di nuova costruzione.</p> <p>Pertanto, per le unità F/3 è precluso l'accesso all'agevolazione; tuttavia, ciò non esclude al Condominio di accedere al Superbonus per le altre unità residenziali ed esistenti (fermo restando la presenza dei requisiti dei singoli interventi escludendo le unità F/3). Il limite massimo di spesa sarà, di conseguenza, calcolato tenendo conto solo delle unità che partecipano al superbonus (con esclusione, quindi, degli F/3).</p>
I	<p>175 Del 16/03/2021</p> <p>Ambito Oggettivo Superbonus</p>	<p>https://www.agenziaentrata.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_175_16.03.2021.pdf/00c15645-a447-</p>	<p>Il proprietario di un edificio composto da tre unità abitative A/2, con relative pertinenze C/6 ed un deposito C/2" (totale 7 unità) su cui intende effettuare interventi rientranti nella categoria della "ristrutturazione edilizia", consistente nella demolizione e ricostruzione dell'edificio con ampliamento. In particolare, si intendono effettuare i seguenti interventi: - antisismici; - di efficientamento energetico, consistenti nella realizzazione del cappotto - di sostituzione del vecchio impianto di riscaldamento; - di sostituzione degli infissi. Tale soggetto non è ancora in</p>

	Interventi antisismici di ristrutturazione edilizia con demolizione ed ampliamento, nonché interventi di efficientamento energetico su edificio condominiale - limiti di spesa	159b-82bd-9fac2729591d	<p>possesso del titolo abilitativo che assente i lavori e le unità immobiliari non residenziali (C/6 e C/2) che compongono l'edificio, sono sprovviste di riscaldamento.</p> <p>L'AdE premette la necessità che dal titolo edilizio risulti che non si tratti di una nuova costruzione, ma di una demolizione e ricostruzione ex art. 3, c.1, lett. d) DPR 380/2001.</p> <p>Inoltre, sulle singole richieste precisa quanto segue:</p> <p>A) spettanza dell'agevolazione sull'ampliamento: Il Ministero lavori Pubblici (2/2/2021) ha precisato che il 110% sull'ecobonus non si applica alla parte eccedente il volume ante operam. Pertanto, è necessario mantenere distinte le due tipologie di intervento (ristrutturazione e ampliamento), ovvero essere in possesso di specifica attestazione tecnica che indichi gli importi riferibili a ciascun intervento. Di conseguenza, l'istante potrà accedere al 110% per il sismabonus (anche per l'ampliamento) e per l'ecobonus (solo per l'esistente)</p> <p>B) APE: l'APE post operam deve essere redatto considerando l'edificio nella sua configurazione finale (FAQ Enea).</p> <p>C) Limite di spesa: si considera il numero delle unità esistenti prima dell'inizio dei lavori, comprese le pertinenze anche se non servite da impianto termico. Inoltre, nel caso di interventi diversi (efficientamento energetico e antisismici) il limite massimo di spesa sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno di tali interventi.</p> <p>È possibile usufruire dello sconto in fattura o della cessione del credito.</p>
I	184 Del 16/03/2021 Ambito Soggettivo Superbonus Interventi svolti da Cooperativa a proprietà divisa	https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_184_16.03.2021.pdf/1e465a13-e383-1ec8-ce25-b8f4219405f6	<p>Una Cooperativa a proprietà divisa intende procedere allo svolgimento degli interventi di risparmio energetico. Si chiede se tale soggetto possa accedere al Superbonus.</p> <p>L'Agenzia precisa che la norma include tra i soggetti beneficiari dell'agevolazione, tra gli altri, le cooperative a proprietà indivisa e i Condomini. Poiché dall'istanza non emerge la costituzione di un condominio secondo la disciplina civilistica prevista, la Cooperativa a proprietà divisa non risulta inclusa nell'ambito soggettivo di applicazione del Superbonus.</p>
I	196 Del 18/03/2021 Ambito Oggettivo Superbonus Interventi per riduzione del rischio sismico ed	https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_196_18.03.2021.pdf/2defe947-8fd5-73da-241d-01e54344d8e3	<p>Un soggetto ha ricevuto in donazione 3 unità immobiliari di categoria catastale A/3, C/2 e C/6 facenti parte di un edificio che saranno oggetto di un intervento di demolizione e ricostruzione senza aumento di volumetria. Al termine dei lavori, le 3 unità immobiliari (A/3, C/2 e C/6) saranno accorpate in un'unica unità abitativa con destinazione d'uso nella categoria catastale A/3. L'istante effettua interventi riqualificazione energetica e sicurezza sismica. Le 3 proprietà immobiliari sono strutturalmente unite all'edificio adiacente composto da altre 3 unità immobiliari, una di proprietà del citato soggetto e le altre due di altri.</p> <p>In merito alla possibilità di accesso al superbonus e ai limiti di spesa, l'AdE precisa che:</p>

	efficientamento energetico svolti su un condominio minimo		<ul style="list-style-type: none"> - La fattispecie costituisce un condominio minimo e non vi è l'obbligo di richiedere il codice fiscale; - per l'individuazione dei limiti di spesa occorre fare riferimento alla situazione esistente all'inizio degli interventi.
I	198 Del 18/03/2021 Ambito Oggettivo Superbonus Immibile uso promiscuo - Asseverazione	https://www.agenziaentrata.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_198_22.03.2021.pdf/2d4e62cf-6c1e-8fb2-a94e-c30d1b3ccd80	<p>Un libero professionista è proprietario di un fabbricato unifamiliare con accesso indipendente (A/2), utilizzato dallo stesso per svolgere la sua attività professionale di ingegnere mentre i restanti vani sono destinati ad uso residenziale e pertinenziale. L'Istante intende fruire dell'agevolazione del Superbonus per taluni interventi trainanti e trainati. L'AdE ritiene che il soggetto possa accedere al Superbonus in relazione ai prospettati interventi da realizzare sull'immobile ad uso promiscuo, limitatamente al 50 per cento delle spese effettivamente sostenute. Non costituisce un ostacolo alla fruizione del beneficio il fatto che il libero professionista in qualità di ingegnere sottoscrive in proprio la progettazione esecutiva e la direzione dei lavori, le certificazioni e le attestazioni connesse con l'esecuzione dei lavori.</p>
I	204 Del 24/03/2021 Spese incrementative e Plusvalenza Cessione/sconto credito	https://www.agenziaentrata.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_204_24.03.2021.pdf/be3cff37-4b97-225c-1712-c4ab3ef1ed15	<p>Le spese condominiali sostenute pro-quota per interventi di sicurezza sismica dal singolo condomino, e le spese trainate sostenute per la singola unità, costituiscono spese incrementative di cui è possibile tener conto in sede determinazione della plusvalenza imponibile ex art. 68 TUIR, in caso di cessione infraquinquennale dell'unità. Non rileva il fatto che, per la relativa spesa, il contribuente ha, in luogo della detrazione, beneficiato dello sconto o cessione del credito.</p>
I	210 Del 25/03/2021 Ambito Oggettivo Superbonus Demolizione e ricostruzione – limite di spesa	https://www.agenziaentrata.gov.it/portale/documenti/20143/3288756/Risposta+n+210+del+2021.pdf/651e90cf-378e-9fb2-b64f-e07fdb5c28c0	<p>Il caso riguarda una demolizione e ricostruzione (F/2- C/2 e C/6), con cambio finale di destinazione in abitativo (2 unità di categoria A) e riduzione del rischio sismico. Ammissibilità del Superbonus in relazione alle spese sostenute per gli interventi di riduzione del rischio sismico, purché nel provvedimento amministrativo che assente i lavori risulti che l'opera consiste in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione nonché risulti il cambio d'uso degli immobili in "residenziale". Con riferimento agli interventi trainati, l'Istante potrà fruire del Superbonus solo per l'installazione di impianti solari fotovoltaici e di sistemi di accumulo, per i quali il limite di spesa massimo ammissibile deve essere distintamente riferito agli interventi di installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti. Ai fini del calcolo del limite di spesa ammissibile, l'Istante dovrà considerare il numero delle unità immobiliari esistenti prima dell'inizio dei lavori e, pertanto, nel caso prospettato il limite di spesa:</p>

			<ul style="list-style-type: none"> - per gli interventi antisismici è pari a 288.000 euro (96.000 euro per 3); - per l'installazione degli impianti fotovoltaici è pari a 144.000 euro (euro 48.000 per 3) e comunque nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico; - per l'istallazione dei sistemi di accumulo è pari a 144.000 euro (euro 48.000 per 3) e comunque nel limite di spesa di 1.000 euro per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema.
I	<p style="text-align: center;">231 Del 09/04/2021</p> <p style="text-align: center;">Ambito Oggettivo Superbonus</p> <p style="text-align: center;"><i>Interventi antisismici</i> <i>realizzati su un</i> <i>edificio di un unico</i> <i>proprietario</i> <i>composto da unità</i> <i>abitative</i> <i>funzionalmente</i> <i>indipendenti e con</i> <i>accesso autonomo</i></p>	https://www.agenziaentrategie.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_231_09.04.2021.pdf/ac551eac-0f52-f933-d930-6b253444e363	<p>Una cittadina italiana residente all'estero è proprietaria di un fabbricato composto da 6 unità immobiliari autonomamente accatastate, funzionalmente indipendenti e con almeno un accesso autonomo sull'esterno (due unità abitative e relative pertinenze e due unità immobiliari ad uso deposito non costituenti pertinenze di unità abitative). L'Istante intende effettuare interventi di miglioramento sismico e chiede se possa usufruire del Superbonus.</p> <p>L'AdE ricorda che il limite di spesa per gli interventi antisismici eseguiti su unità funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo è pari a 96.000 euro e va riferito all'unità abitativa e pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente.</p> <p>Pertanto, l'AdE conclude che l'Istante può accedere al 110% con riferimento alle sole unità immobiliari ad uso residenziale e relative pertinenze, con un ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione pari a 96.000 euro, riferito al singolo immobile e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente. Ciò significa che il Superbonus spetta, con limite massimo pari a 96.000,00 euro, autonomo e distinto per le seguenti 4 unità immobiliari:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) unità abitativa A/4; 2) unità abitativa A/3, considerando unitariamente anche le due unità immobiliari pertinenziali. <p>Rimangono esclusi dal 110% i due locali deposito/magazzino (classe C/2) non costituenti pertinenze delle unità abitative, trattandosi di unità immobiliari non residenziali (possono fruire del sismabonus ordinario).</p> <p>Attenzione: Risposta da confrontare con interpellì n. 63 e n. 87 del 2021, nonché con la n. 397 del 9 giugno 2021.</p>
I	<p style="text-align: center;">397 Del 09/06/2021</p> <p style="text-align: center;">Ambito Oggettivo Superbonus</p>	https://www.agenziaentrategie.gov.it/portale/documenti/20143/3534876/Risposta+all%27interpello+n.+397+del+9+giugno+2021.pdf/74	<p style="text-align: center;">RETTIFICA PARZIALE ALLA RISPOSTA N. 231 DEL 09/04/2021</p> <p>Con la risposta ad interpello n. 397 del 09/06/2021, l'Agenzia delle entrate rettifica parzialmente le indicazioni fornite con la risposta ad interpello n. 231 del 09/04/2021. Il caso è stato già analizzato già nella Risposta n. 231 del 9.4.2021 (v. PUNTO PRECEDENTE), CHE VIENE IN PARTE RETTIFICATO.</p>

	Interventi antisismici realizzati su un edificio di un unico proprietario composto da unità abitative funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo	084bd1-88fb-cb28-1d12-8e65505f826f	<p>Nella citata risposta n. 231, l'Agenzia delle entrate ammetteva al beneficio, con limite massimo pari a 96.000,00 euro, autonomo e distinto, le 4 unità immobiliari aventi categoria catastale A/4 e A/3 considerando unitariamente anche le due unità immobiliari pertinenziali, ed escludeva dal 110% i due locali deposito/magazzino (classe C/2) non costituenti pertinenze delle unità abitative, trattandosi di unità immobiliari non residenziali (ammessi tuttavia al sismabonus ordinario).</p> <p>Nella risposta n. 397 in commento invece, l'Agenzia delle entrate, rettificando quanto indicato nella citata risposta n. 231 afferma che, nel presupposto che le unità immobiliari su cui effettuare gli interventi siano parte del medesimo corpo di fabbrica, l'Istante unico proprietario dell'edificio può accedere al Superbonus per le opere di intervento sismico, con limite massimo pari a 96.000,00 euro moltiplicato per le 6 unità immobiliari componenti il fabbricato oggetto del quesito.</p> <p>In pratica: le pertinenze non rilevano ai fini del limite numerico (da 2 a 4) di cui al comma 9; rilevano autonomamente ai fini del calcolo del limite massimo di spesa.</p>
I	239 Del 13/04/2021 Ambito Soggettivo Superbonus Cooperativa sociale - onlus di diritto	https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_239_13.04.2021.pdf/be2cb7c0-4d8a-0e5a-2a18-1774ecfc9ca4	<p>Una cooperativa sociale - ONLUS di diritto - ha diritto al Superbonus per gli interventi previsti dall'articolo 119 DL Rilancio, ai sensi del comma 9, lettera d-bis) dell'articolo 119 del decreto Rilancio. Vi rientrano, infatti, le ONLUS di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460.</p> <p>Il beneficio prescinde dalla categoria catastale (salvo beni di lusso), né opera la limitazione a due unità immobiliari (operante solo per le persone fisiche). Si prescinde dalla costituzione del condominio e, pertanto, anche con riferimento ad interventi realizzati su edifici composti anche da più unità immobiliari di proprietà dei sopra richiamati soggetti.</p>
I	240 Del 13/04/2021 Ambito Oggettivo Superbonus interventi di miglioramento del rischio sismico - mancata	https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_240_13.04.2021.pdf/833920a5-d2b0-b88a-f895-78d6e17d3cde	<p>L'Istante ha iniziato un intervento di ristrutturazione di una unità immobiliare (C/2) - con contestuale cambio di destinazione d'uso in abitativo, mantenendo la sagoma e la volumetria preesistente, realizzando, altresì, una nuova costruzione mediante "un ampliamento consistente in un deposito che a fine lavori verrà censito nella categoria catastale C/2". Gli interventi previsti riguardano opere che prevedono il "miglioramento sismico dell'intero edificio". In relazione a tali interventi l'Istante ha presentato la richiesta di permesso a costruire in data 10 ottobre 2018, senza depositare l'asseverazione. Si chiede se la predetta fattispecie possa accedere al Superbonus.</p> <p>in assenza dell'attestazione della classe di rischio, l'Istante non può accedere né al sismabonus né al Superbonus ma può, nel rispetto di tutte le altre condizioni previste, eseguire i lavori fruendo della detrazione di cui al citato articolo 16-bis, comma 1, lettera i) del TUIR nella misura</p>

	presentazione dell'asseverazione		attualmente prevista del 50% delle spese sostenute nel limite massimo di spesa di euro 96.000, da utilizzare in 10 quote annuali di pari importo.
I	242 Del 13/04/2021 Ambito Oggettivo Superbonus Demolizione e ricostruzione senza aumento di volumetria - Accorpamento in un'unica abitazione	https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_242_13.04.2021.pdf/d2094327-0f20-ac6e-fd1f-8a7abdfd533e	<p>Un soggetto è comproprietario insieme al marito di un intero fabbricato, composto da una abitazione con relativo garage autonomamente accatastati, e di altre due unità immobiliari, accatastate in C/2 e C/6, indipendenti dall'abitazione. L'unità ad uso abitativo, separata da queste ultime 2 solo da una parete divisoria, è funzionalmente indipendente in quanto ha tutti gli impianti di proprietà esclusiva ed ha accesso autonomo dall'esterno, mentre le predette 2 unità non residenziali "sono prive di allacciamenti" e hanno ognuna il proprio ingresso. Il soggetto intende procedere ad un intervento di totale demolizione e ricostruzione delle predette unità immobiliari, senza aumento di volumetria, al fine di ottenere l'accorpamento dell'abitazione e del relativo garage con le altre due unità immobiliari accatastate in C2 e C6 attigue. Pertanto, verranno demolite le 4 unità immobiliari esistenti e alla fine dei lavori, si otterrà un'abitazione unifamiliare con relativa pertinenza (garage).</p> <p>L'AdE precisa che, nel presupposto che gli interventi di demolizione e ricostruzione rientrino tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui al citato articolo 3, comma 1, lettera d), del d.P.R. n. 380/2001, come risultante dal titolo amministrativo e che sussistano tutte le condizioni previste dalla norma in esame, l'Istante potrà beneficiare del Superbonus secondo le seguenti modalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per gli interventi antisismici di cui al comma 4 dell'articolo 119, il limite di spesa è pari a 96.000 euro per ciascuna delle tre unità immobiliari che costituiscono l'edificio prima dell'inizio dei lavori (gli immobili classificati in C/2 e C/6 e l'abitazione con la relativa pertinenza, unitariamente considerate); - per gli interventi di efficientamento energetico di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119, il limite di spesa, riferito a ciascun intervento agevolabile (trainanti e trainati) è calcolato con riferimento solo all'unità abitativa, trattandosi dell'unica unità immobiliare dotata di impianto di riscaldamento.
I	247 Del 14/04/2021 Ambito Oggettivo Superbonus	https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_247_14.04.2021.pdf/525533ca-91dd-7b09-b98e-aff6e7e64987	<p>Un soggetto è comproprietario con la moglie (50% ciascuno) di un'unità abitativa in un edificio composto da 2 unità, non funzionalmente autonome e con accesso comune dall'esterno. La seconda unità abitativa, invece, è di proprietà esclusiva della moglie. Inoltre, l'edificio è composto anche da un locale ad uso magazzino per 1/4 di proprietà dell'istante e per 3/4 di proprietà della moglie.</p> <p>Sull'intero edificio si effettuano diversi interventi (coibentazione termica sulle pareti verticali perimetrali, considerate parti comuni; infissi e copertura).</p>

	Coniugi: comproprietà e proprietà esclusiva		Spetta il Superbonus, con l'avvertenza che il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione è costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati. Spetta altresì l'agevolazione per gli interventi di coibentazione del tetto. L'importo massimo di detrazione spettante andrà suddiviso tra i soggetti detentori o possessori dell'immobile che partecipano alla spesa in ragione dell'onere da ciascuno effettivamente sostenuto e documentato.
I	248 Del 14/04/2021 Ambito Oggettivo Superbonus Interventi di isolamento termico ed efficientamento energetico - interventi di ristrutturazione del sottotetto con cambio di destinazione d'uso	https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_248_14.04.2021.pdf/e3d2bb4d-84ed-274e-3c6d-5390a759ad92	L'istante è proprietario, di 2 unità immobiliari C/2, in un sottotetto (riscaldato ma non abitabile), all'interno di un edificio composto da altre 3 unità immobiliari riscaldate, di cui due al piano terra di proprietà della signora X ed una al primo piano di proprietà del signor Y, accatastate A/2. L'istante intende effettuare la ristrutturazione del sottotetto con contestuale cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari accatastate in categoria C/2 in un'unica unità immobiliare abitativa di categoria catastale A/2 mediante demolizione pareti esistenti e ricostruzione di nuove pareti per redistribuzione interna dei locali. Intende altresì effettuare intervento di isolamento termico sulle parti comuni, sostituzione di impianti di climatizzazione nelle singole unità, infissi. L'AdE chiarisce che l'istante può fruire: 1) per gli interventi di isolamento termico delle superfici esterne opache verticali e rifacimento del tetto, del Superbonus quale intervento trainante di cui all'articolo 119, comma 1, lettera a); 2) per l'installazione di un impianto fotovoltaico, la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento e la fornitura di acqua calda sanitaria, sostituzione di serramenti e di infissi dell'immobile dell'istante, effettuati sull'immobile di sua proprietà con riferimento alla parte esistente e a condizione che le unità immobiliari in categoria C/2 diventino abitative a seguito degli interventi, del Superbonus quali interventi trainati di cui all'art. 119, comma 2 e comma 5; 3) per la ristrutturazione del sottotetto mediante "demolizione pareti esistenti e ricostruzione di nuove pareti per redistribuzione interna dei locali" con "contestuale cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari C2 in un'unica unità immobiliare abitativa A2" e con riferimento alla parte esistente, della detrazione del 50% di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b), del TUIR, entro il limite di spesa di 96.000 euro.
I	249 Del 14/04/2021	https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/d	La Fondazione iscritta all'anagrafe delle Onlus è proprietaria di un complesso immobiliare composto da un centro diagnostico riabilitativo extra ospedaliero per la diagnosi, terapia e cura

	<p>Ambito Soggettivo Superbonus</p> <p>Fondazione (ONLUS)</p>	<p>ocuments/20143/0/Risposta_249_14.04.2021.pdf/cab8ed69-07f9-db2d-8d33-9847fd62c994</p>	<p>delle malattie rare e tali immobili sono classificati catastalmente nelle categorie B/1 e B/5. La Fondazione potrà accedere al Superbonus in quanto, ai sensi del comma 9, lettera d-bis) dell'articolo 119 del decreto Rilancio, l'agevolazione spetta alle ONLUS. Per detti soggetti, non essendo prevista alcuna limitazione espressa, il beneficio spetta per tutti gli interventi agevolabili, indipendentemente dalla categoria catastale e dalla destinazione dell'immobile oggetto degli interventi medesimi, ferma restando la necessità che gli interventi ammessi al Superbonus siano effettuati sull'intero edificio o sulle singole unità immobiliari.</p>
I	<p>250</p> <p>Del 14/04/2021</p> <p>Ambito Soggettivo Superbonus</p> <p>Fondazione (Onlus) proprietaria di due edifici, accorpata al termine dei lavori</p>	<p>https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_250_14.04.2021.pdf/d89ac887-14becfea-530d-5c26f4a21e6a</p>	<p>Una Fondazione, iscritta all'anagrafe delle Onlus è proprietaria di due edifici (B/1) sui quali sono eseguiti diversi interventi ammessi al superbonus, con ottenimento di un unico edificio al termine dei lavori.</p> <p>La ONLUS istante potrà accedere al Superbonus (analogamente alle motivazioni indicate nell'interpello 249).</p> <p>Per quanto riguarda il limite di spesa, occorre avere riguardo alla situazione esistente all'inizio dei lavori, quindi, nel presupposto che l'intervento riguardi due edifici non funzionalmente indipendenti, appartenenti ad un unico proprietario sono applicabili i medesimi limiti di spesa previsti per gli interventi condominiali pari:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a euro 40.000 (euro 20.000 moltiplicato per due), per la sostituzione dell'impianto di riscaldamento, che l'istante dichiara essere intervento trainante; - a euro 109.090 (euro 54.545 moltiplicato per due), per la coibentazione della copertura, che l'istante dichiara essere intervento trainato; - a euro 3.000 (euro 1.500 da moltiplicare per due) per l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.
I	<p>251</p> <p>Del 14/04/2021</p> <p>Ambito Soggettivo Superbonus</p> <p>Fondazione di diritto privato</p>	<p>https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_251_14.04.2021.pdf/c252cd60-ed5f99a6-7ad0-aef4c385738c</p>	<p>L'istante è una Fondazione di diritto privato: si tratta di persona giuridica privata che non ha scopo di lucro, con autonomia statutaria e gestionale, e persegue scopi di utilità sociale.</p> <p>In quanto tale, non rientrando tra i soggetti di cui all'articolo 119, comma 9, lett. D-bis, decreto Rilancio, non potrà accedere al Superbonus. Spettano, in quanto ENC, le detrazioni "ordinarie" previste per gli interventi di efficienza energetica (ecobonus) e miglioramento antisismico (sismabonus), di cui agli articoli 14 e 16 del decreto-legge n. 63 del 2013, i cui chiarimenti sono stati forniti con la circolare 8 luglio 2020, n. 19/E e la circolare n. 31 maggio 2007, n. 36/E a cui si rinvia.</p>
I	<p>252</p> <p>Del 14/04/2021</p>	<p>https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_252_14.04.2021.pdf/8d9c8e8d-9d9d-4d9d-9d9d-9d9d9d9d9d9d</p>	<p>Una Fondazione, proprietaria di due edifici, costituiti da più unità immobiliari, intende installare, su entrambi gli edifici dei "pannelli isolanti sulle facciate" e, pertanto, chiede se può fruire del Superbonus.</p>

	<p>Ambito Soggettivo Superbonus</p> <p>Fondazione ONLUS</p>	<p>sposta_252_14.04.2021.pdf/faec9ac1-ef5e-6aa4-2f66-373753650030</p>	<p>Considerato che la Fondazione è un'organizzazione non lucrativa di utilità sociale rientrante tra i soggetti di cui alla lettera d-bis) del comma 9 dell'articolo 119 del decreto Rilancio, nel presupposto che siano rispettate tutte le condizioni previste per accedere all'agevolazione, la stessa potrà accedere al Superbonus per i descritti interventi di risparmio energetico sugli immobili di cui è proprietaria. Il beneficio prescinde dalla categoria catastale (salvo beni di lusso), né opera la limitazione a due unità immobiliari (operante solo per le persone fisiche). Si prescinde dalla costituzione del condominio e, pertanto, anche con riferimento ad interventi realizzati su edifici composti anche da più unità immobiliari di proprietà dei sopra richiamati soggetti.</p>
I	<p>253</p> <p>Del 15/04/2021</p> <p>Ambito Soggettivo Superbonus</p> <p>Cooperativa sociale di produzione e lavoro - onlus di diritto</p>	<p>https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_253_15.04.2021.pdf/c6ad2f1c-a42b-16f5-edfc-ccee64ab9edd</p>	<p>La cooperativa sociale, in quanto ONLUS di diritto, rientra tra i soggetti che possono beneficiare del superbonus. Il beneficio spetta per tutti gli interventi agevolabili, indipendentemente dalla categoria catastale, fermo restando l'esclusione di cui al citato comma 15-bis dell'articolo 119. Inoltre, come chiarito dalla circolare 30/E del 2020, non opera neanche la limitazione contenuta nel comma 10 del medesimo articolo 119 in merito alla possibilità di fruire del Superbonus limitatamente a due unità immobiliari, in quanto tale disposizione riguarda solo le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni. Per le ONLUS, le OdV e le APS il Superbonus spetta indipendentemente dalla circostanza che l'edificio sia o meno costituito in condominio e, pertanto, anche con riferimento ad interventi realizzati su edifici composti anche da più unità immobiliari di proprietà dei sopra richiamati soggetti. Ciò posto, considerando le agevolazioni ai fini delle imposte dirette di cui fruisce la cooperativa, occorre concludere come segue:</p> <p>Qualora la cooperativa istante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - corrisponda retribuzioni per un importo non inferiore al cinquanta per cento dell'ammontare complessivo di tutti gli altri costi tranne quelli relativi alle materie prime e sussidiarie, rientrando tra le ipotesi di esenzione dalle imposte sui redditi (art. 11 d.P.R. n. 601 del 1973), non potrà beneficiare del Superbonus, né potrà esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione; - usufruisca della esenzione parziale dalle imposte sui redditi, ai sensi del medesimo articolo 11 del d.P.R. n. 601 del 1973, potrà accedere al Superbonus, nel rispetto delle condizioni e degli adempimenti ivi previsti con la possibilità di optare per la fruizione del predetto Superbonus in una delle modalità alternative previste dall'articolo 121 del decreto Rilancio. E' altresì specificato che non costituisce oggetto di agevolazione la spesa relative agli interventi di

			<p>riqualificazione energetica globale del fabbricato, ai sensi del comma 344 della legge n. 296 del 2006, costituendo quest'ultimo un intervento a sé stante nei termini sopra descritti.</p> <p>Spetta il Superbonus per gli interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici nonché per l'istallazione delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.</p>
I	<p>254 Del 15/04/2021</p> <p>Ambito Oggettivo Superbonus</p> <p>General Contractor</p>	<p>https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_254_15.04.2021.pdf/08376cc6-36cf-0599-f8e9-5a32b465b341</p>	<p>Il Contribuente ha appaltato tutti gli interventi ad un unico soggetto che agisce come contraente generale, offrendo in un unico contratto sia il servizio di fornitura e posa in opera degli interventi che quello di progettazione dell'opera. I fornitori e i professionisti effettuano la propria prestazione nei confronti del CG, che agisce su specifico mandato senza rappresentanza; il CG riaddebita al committente le relative spese. Il CG non percepisce alcun compenso per l'attività di coordinamento.</p> <p>L'Agenzia ritiene che l'Istante possa accedere al Superbonus ed esercitare l'opzione per lo sconto in fattura in relazione ai costi che il "contraente generale", gli fatturerà per la realizzazione degli interventi oggetto di agevolazione, inclusi quelli relativi ai servizi professionali necessari per lo svolgimento dei lavori e per l'effettuazione delle pratiche amministrative e fiscali inerenti all'agevolazione (visto di conformità e asseverazioni).</p> <p>In particolare, nella fattura emessa dal "contraente generale" per riaddebitare all'Istante le spese relative ai servizi professionali, o in altra idonea documentazione, deve essere descritto in maniera puntuale il servizio ed indicato il soggetto che lo ha reso.</p> <p>Se l'attività svolta dal CG è di mero coordinamento, la fattura che riaddebita al committente le spese per la mera organizzazione e coordinamento non rientra nell'agevolazione (in tal senso, anche interpello DRE Lombardia 904-334 del 29 gennaio 2021).</p>
I	<p>261 Del 19/04/2021</p> <p>Ambito Oggettivo Superbonus</p> <p>General Contractor</p>	<p>https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_261_19.04.2021.pdf/9257a21a-c907-ad7d-f40d-751373cfe66c</p>	<p>La risposta conferma il contenuto della risposta 254/2021 anche se il GC ha la veste di ES.Co (Energy Service Company).</p>
R	<p>28/E Del 23 aprile 2021</p>	<p>https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/3365003/RISOLUZIONE+N.+28+DEL+23_04_2021</p>	<p>Con precedente interpello 61 del 2019, l'AdE aveva precisato che la detrazione non viene meno per gli interventi su immobili per i quali in precedenza sono stati concessi contributi pubblici. Ciò in quanto sono diversi gli obiettivi: il contributo pubblico finanzia interventi volti a ripristinare lo status dell'edificio danneggiato; il sismabonus (la detrazione) serve per finanziare opere per il consolidamento e riduzione del rischio sismico. Le detrazioni spettano</p>

	<p>Compatibilità del Superbonus con i contributi sisma</p>	<p>.pdf/e26adc48-9a0c-7fe7-1ea3-f6fb27fd065e</p>	<p>comunque per le spese eccedenti il contributo (spesa effettivamente sostenuta), in conformità a quanto precisato nella circolare n. 19/E/2020 e nell’Ordinanza 108/2020 in relazione al sisma Italia centrale. La successiva ordinanza Commissariale 111/2020 ribadisce tali principi anche per il Superbonus.</p> <p>L’AdE precisa, pertanto, in relazione al rapporto tra contributi e agevolazioni fiscali, che queste ultime si applicano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a fronte dello stesso intervento, solo con riferimento alle eventuali spese agevolabili eccedenti il contributo concesso; - nel caso di interventi di riparazione o ricostruzione degli edifici danneggiati da eventi sismici già effettuati e finanziati con contributi pubblici, con riferimento alle spese agevolabili sostenute per le opere di ulteriore consolidamento dei medesimi edifici (anche a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione degli stessi, riconducibili ad interventi di ristrutturazione edilizia di cui all’articolo 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380). Ciò comporta che è possibile fruire del sismabonus o del Superbonus anche nel caso di interventi su immobili oggetto nel passato di contributi pubblici per la ricostruzione successiva ad eventi sismici quale, ad esempio, quello del 23 novembre 1980. <p>Anche il Superbonus, si applica, nei limiti previsti per ciascun intervento agevolabile, anche alle spese sostenute per le opere di “completamento” dell’intervento “complessivamente” considerato, che, in assenza della predetta correlazione, non sarebbero, invece, agevolabili. A tal fine, si ritiene irrilevante l’eventuale circostanza che il contributo sia erogato con riferimento alle spese sostenute per l’intervento “principale”, mentre restano a carico del contribuente solo le spese per le opere di completamento (Es.: se sono erogati contributi per un intervento di consolidamento statico dell’edificio, mentre restano a carico le spese per opere di completamento di tale intervento, è possibile fruire della detrazione anche se le spese si riferiscono a opere di tinteggiatura che, se non correlate all’intervento principale agevolabile, non godrebbero di alcun beneficio fiscale).</p> <p>Ai fini della verifica del limite di spesa ammesso alle detrazioni occorre considerare solo la parte di spesa rimasta effettivamente a carico; pertanto, nel caso di contributi ricevuti occorre considerare per ciascun intervento, solo le spese eccedenti i predetti contributi.</p>
<p>I</p>	<p>318 Del 10/05/2021</p>	<p>https://www.agenziaentrante.gov.it/portale/documenti/20143/0/Ri</p>	<p>Un’impresa di costruzioni ha acquistato la proprietà di due immobili, siti in zona sismica 3, attualmente censiti in categoria A/1 nel 2019. La società dichiara di voler demolire e ricostruire i predetti edifici con variazione volumetrica rispetto all’esistente, allo scopo di ridurne di due</p>

	<p>Ambito Oggettivo Superbonus</p> <p><i>110% si sostituisce al sismabonus ordinario (esclusa l'alternatività tra le due agevolazioni)</i></p>	<p>sposta 318 10.05.2021.pdf/066b42f9-272f-50c8-d6b7-91838d4bacd0</p>	<p>classi il rischio sismico e successivamente alienare gli immobili risultanti dall'intervento che, al termine dei lavori, verranno iscritti in Catasto "presumibilmente" in categoria A/2 o in ogni caso, in una categoria diversa da A/1, A/8 e A/9. Viene chiesto se su tali lavori è possibile beneficiare del Superbonus o, in alternativa, del sismabonus acquisti (art. 16, c.1-septies). L'Agenzia precisa che la super detrazione spetta a condizione che le nuove unità immobiliari appartengano ad una categoria diversa da A/1, A/8 e A/9 (quindi, al termine dei lavori). Afferma anche che, sulla base del parere reso dal Consiglio dei Lavori Pubblici il 2 febbraio 2021, la percentuale del 110% si sostituisce alle percentuali del sismabonus ordinario. Pertanto, non è possibile in alternativa fruire del sismabonus acquisti.</p>
I	<p>321</p> <p>Del 10/05/2021</p> <p>Ambito Soggettivo Superbonus</p> <p><i>Ente Gestore del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica</i></p>	<p>https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta+all%27interpello+n.+321+del+10+giugno+2021.pdf/b8bb4-7bee-ef43fc09aa30</p>	<p>Un Ente Gestore del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) fa presente che potendo svolgere attività di fornitura di servizi tecnici, relativi alla programmazione, progettazione, affidamento ed attuazione di interventi edilizi, potrebbe svolgere detta attività a favore di un promotore privato che intenda avviare un Project-Financing su un edificio ERP, oppure, di un condominio.</p> <p>Tanto premesso la società, ai fini del Superbonus, chiede se le spese da essa fatturate per competenze tecniche (direzione lavori, collaudi, ecc. ...) rientrano tra quelle detraibili.</p> <p>L'Agenzia precisa che le spese per le consulenze tecniche effettuate dall'istante che non risultano strettamente collegate alla realizzazione degli interventi non possono essere mai considerate fra quelle ammesse alla detrazione e, dunque, non possono essere oggetto né del c.d. "sconto in fattura", né di "cessione", ai sensi dell'articolo 121 del decreto rilancio.</p>
I	<p>410</p> <p>Del 16/06/2021</p> <p>Ambito Oggettivo Superbonus</p> <p><i>Presentazione attestazione della congruità delle spese entro la fine dei lavori</i></p>	<p>https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/3534876/Risposta+all%27interpello+n.+410+del+16+giugno+2021.pdf/b0f927ce-33d3-a25e-f783-44deaac2c30f</p>	<p>Un soggetto intende effettuare lavori riqualificazione e trasformazione di alcuni fabbricati residenziali, tramite demolizione, ricostruzione e recupero con sagoma diversa e con volume e superficie inferiore e di aver presentato in data 27 agosto 2020 allegando alla documentazione presentata anche l'asseverazione delle classi di rischio sismico in conformità all'allegato B nel suo modello descritto dal D.M. 58 del 2017. Si chiede se sia possibile beneficiare del Superbonus e in alternativa del Sismabonus e se si debba integrare il modello B con la presentazione del nuovo allegato B, contenente ulteriori dichiarazioni asseverative previste, relative alle coperture assicurative del tecnico abilitato sottoscrittore e alla stima preventiva dei costi da parte del progettista.</p> <p>L'attestazione della congruità delle spese, inserita nell'Allegato B, risponde ad una semplificazione degli adempimenti e, conseguentemente, la mancanza della stessa al momento in cui è stata presentata la pratica edilizia relativa alla SCIA, non dovrebbe pregiudicare l'accesso al Superbonus, pertanto, considerato che in data 27.8.2020 allo sportello</p>

			<p>unico insieme alla SCIA è stata prodotta anche l'asseverazione in conformità all'allegato B, al fine di attestare il passaggio a due classi di rischi inferiore, si ritiene che lo stesso potrà beneficiare del "Superbonus" purché entro la fine dei lavori produca anche l'attestazione della congruità delle spese.</p> <p>L'Agenzia, inoltre chiarisce che, alle condizioni sopra citate, nel caso in oggetto di interpello è possibile beneficiare, per gli interventi del sismabonus, solo delle disposizioni previste dal decreto Rilancio che prevedono una detrazione del 110% e che la disciplina "ordinaria" del sismabonus ex articolo 16 del D.L. n. 63/2013, si applica in tutti gli altri casi esclusi dal Superbonus.</p>
I	<p>423 Del 22/06/2021</p> <p>Ambito Oggettivo Superbonus</p> <p><i>Interventi antisismici e di riqualificazione energetica mediante demolizione di due edifici unifamiliari e ricostruzione di un unico edificio composto da due unità immobiliari</i></p>	<p>https://www.agenziaentrante.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_423_22.06.2021.pdf/58d73bf6-45fd-37e2-d6a4-eaf24cd0598d</p>	<p>Il proprietario di due distinti fabbricati residenziali posti nelle vicinanze e ubicati in zona sismica 2, ciascuno avente una unità immobiliare di categoria catastale A/2 e ingresso autonomo sta realizzando un intervento di demolizione e ricostruzione per adeguamento sismico e riqualificazione energetica dei due edifici, di cui solo uno dotato di impianto di riscaldamento, senza che sia rispettata la sagoma, il sedime originario e con un incremento volumetrico, ricostruendo un unico edificio composto da due unità immobiliari (una al piano terreno e l'altra al primo piano) per i quali è già stata approvata la "SCIA alternativa al permesso di costruire" i cui lavori sono iniziati a dicembre 2020, rispettando tutti i requisiti previsti al fine del recupero del patrimonio edilizio esistente. Si chiede se è possibile beneficiare del Superbonus per gli interventi antisismici e per le spese sostenute per gli interventi di riqualificazione energetica da realizzare sull'edificio dotato di impianto di riscaldamento, che sarà spostato di sedime e collocato al 1° piano del nuovo edificio.</p> <p>Sulla base della normativa e della prassi vigente, l'Agenzia precisa che per l'intervento prospettato nell'istanza, qualora sia qualificato dagli enti competenti in materia come rientrante tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui al citato articolo 3, comma 1, lettera d), del d.P.R. n. 380 del 2001, in presenza di tutti i requisiti e le condizioni normativamente previste, all'Istante non è precluso l'accesso al Superbonus con riferimento alle spese per interventi antisismici realizzati su entrambi gli edifici unifamiliari demoliti, mentre per gli interventi di riqualificazione energetica potrà accedere all'agevolazione solo in relazione alle spese sostenute per l'edificio dotato di impianto di riscaldamento, fermo restando che per tali ultime spese il beneficio non si applica alle spese sostenute per la parte eccedente il volume ante-operam.</p>

TF 2021_2	<p>Ambito Oggettivo Superbonus</p> <p><i>Cumulabilità contributo ricostruzione</i></p>		<p>La risoluzione n. 28/E del 23 aprile 2021 ha chiarito che con riferimento al Superbonus (in conformità con la precedente prassi in materia di sismabonus) eventuali contributi ricevuti dal contribuente devono essere sottratti dall'ammontare su cui applicare la detrazione.</p> <p>Pertanto, nel caso di spesa = 50.000; contributo = 10.000, dalla spesa di 50.000 euro deve essere scorporato il contributo di 10.000 euro e l'incentivo del 110% deve essere calcolato sulla spesa al netto del contributo (110% su 40.000). Rimane fermo che, ai fini della detrazione, si deve sempre tenere conto dei massimali di spesa ammessi alla detrazione (anche a tali fini la spesa sostenuta va assunta al netto di eventuali contributi).</p>
TF 2021_2	<p>Ambito Oggettivo Superbonus</p> <p><i>Immobili vincolati</i></p>		<p>Viene chiesto se, in caso di interventi di riqualificazione energetica agevolabili con il Superbonus, laddove sull'immobile oggetto di intervento siano apposti vincoli che impediscano l'esecuzione di interventi "trainanti", è legittimo ammettere l'agevolazione per i soli lavori "trainati", con miglioramento di una classe energetica, sia che si intervenga sull'intero edificio che su una sua singola unità immobiliare.</p> <p>L'Ade ha risposto richiamando il comma dell'art. 119, nonché le circolari n. 24/E del 2020 e n. 30/E del 2020: se per effetto dei vincoli ai quali l'edificio è sottoposto o dei regolamenti edilizi, urbanistici o ambientali, non è possibile effettuare interventi di isolamento termico, il Superbonus si applica, comunque, alle spese sostenute per gli interventi "trainati", quali, ad esempio, la sostituzione degli infissi o la realizzazione del cappotto interno nelle singole unità immobiliari, a condizione che tali interventi assicurino il miglioramento di due classi energetiche oppure, ove non possibile, in quanto l'immobile è già nella penultima classe, il conseguimento della classe energetica più alta, dimostrato dall'Attestato di prestazione energetica (Ape), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, ante e post intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.</p>
TF 2021_2	<p>Ambito Oggettivo Superbonus</p> <p><i>Massimo due unità immobiliari agevolate con il super ecobonus</i></p>		<p>Ai sensi dell'articolo 119, comma 10, del D.L. n. 34/2020 alle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni il Superbonus si applica limitatamente agli interventi di efficienza energetica realizzati su un numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio. Ne consegue che nel caso in cui il contribuente abbia effettuato nel 2021 interventi di efficientamento energetico su tre distinte unità immobiliari effettuando gli appositi bonifici dedicati in maniera distinta per ciascuna unità, potrà accedere all'agevolazione del Superbonus soltanto in relazione alle spese sostenute per due di esse, quali interventi trainati.</p>

			In merito alla scelta delle unità immobiliari sulle quali applicare il beneficio la stessa deve essere indicata nella dichiarazione dei redditi ed il contribuente dovrà altresì porre in essere tutti gli adempimenti connessi ivi inclusa la relativa comunicazione ad Enea.
TF 2021_2	<p>Ambito Oggettivo Superbonus</p> <p><i>Miglioramento classi energetiche</i></p>		<p>Un condominio che realizza un intervento “trainante” consente ai singoli condòmini possessori di unità immobiliari abitative, di “trainare” nel bonus 110% anche gli interventi di “eco bonus” sulle singole unità immobiliari. E’ stato chiesto se, ai fini della verifica del miglioramento delle due classi energetiche, è corretto considerare sia l’intervento eseguito sulle parti comuni che quelli eseguiti sulle singole unità immobiliari, considerato che l’Ape convenzionale è riferito all’edificio nel suo complesso.</p> <p>L’AdE afferma che è corretto considerare sia l’intervento eseguito sulle parti comuni che quelli eseguiti sulle singole unità immobiliari. Infatti, il Superbonus spetta anche per le spese sostenute per tutti gli interventi di efficientamento energetico indicati nell’articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013 (ecobonus) nei limiti di detrazione o di spesa previsti da tale articolo per ciascun intervento.</p> <p>Ai fini dell’applicazione del Superbonus è necessario che gli interventi di efficientamento energetico indicati nell’articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 (ecobonus) in quanto intervento “trainato” siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di efficienza energetica trainanti effettuati sulle parti comuni del condominio e che nel loro complesso assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche dell’edificio ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta. Tale circostanza va dimostrata mediante l’attestato di prestazione energetica (Ape convenzionale) prima e dopo l’intervento rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.</p>
TF 2021_2	<p>Ambito Oggettivo Superbonus</p> <p><i>Unico proprietario</i></p>		<p>Si considera un edificio posseduto da un unico proprietario composto da tre unità immobiliari e da tre pertinenze. Viene chiesto se:</p> <p>a) è possibile eseguire lavori agevolati al 110% in ottemperanza all’art. 119, co. 9, lett. a), del D.L. n. 34/2020 in quanto ai fini del calcolo richiesto da tale norma le pertinenze non contano;</p> <p>b) il limite di spesa complessivo per i lavori eseguiti sulle parti comuni dell’edificio si ottiene moltiplicando l’importo previsto dal legislatore per sei unità immobiliari (ossia comprendendo anche le pertinenze).</p> <p>L’AdE conferma che, ai fini della verifica del limite delle quattro «unità immobiliari», in assenza di specifiche indicazioni nella norma, le pertinenze non debbano essere considerate autonomamente anche se distintamente accatastate, tenuto conto della ratio della modifica operata dalla legge di bilancio 2021. Pertanto, può fruire del Superbonus anche l’unico</p>

		<p>proprietario di un edificio composto da 3 unità immobiliari abitative e 3 pertinenze, che realizza interventi finalizzati al risparmio energetico sulle parti comuni del predetto edificio.</p> <p>Si applica anche in tale ipotesi il limite delle due unità immobiliari previsto dal comma 10 dell'articolo 119 (secondo cui «le persone fisiche di cui al comma 9, lettere a) e b), possono beneficiare delle detrazioni di cui ai commi da 1 a 3 per gli interventi realizzati sul numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio») che riguarda la possibilità di effettuare interventi "trainati" sulle singole unità dell'edificio possedute da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche.</p> <p>Con riguardo alla determinazione dei limiti di spesa ammessi al Superbonus - al pari degli interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio in condominio - occorre tener conto del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, incluse le pertinenze. Anche in relazione agli edifici posseduti da un unico proprietario o da più comproprietari, va verificato che l'edificio oggetto degli interventi sia residenziale nella sua interezza. Pertanto, è possibile fruire del Superbonus, in presenza di ogni altro requisito, solo qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento.</p> <p>Resta esclusa la possibilità di beneficiare del Superbonus per le spese relative ad interventi "trainati" realizzati sulle singole unità non residenziali.</p>
TF 2021_2	<p>Ambito Oggettivo Superbonus</p> <p>Immobile a uso promiscuo</p> <p>Riduzione al 50% anche per le spese sostenute dal coniuge</p>	<p>Un'abitazione non di lusso è utilizzata promiscuamente da un professionista anche come ufficio. Si eseguono lavori agevolati per 80.000 euro, pagati per 40.000 euro dal professionista e per 40.000 euro dal coniuge convivente. L'AdE precisa che sia il professionista che il coniuge detraggono ciascuno la metà del Superbonus in 5 anni (22.000 euro in 5 anni). Ciò in quanto la circolare 19/E dell'8 luglio 2020, con riferimento alle spese sostenute per interventi di ristrutturazione edilizia, che danno diritto alla detrazione di cui all'articolo 16-bis del Tuir, ha precisato che, in base a quanto previsto dal comma 5 del medesimo articolo 16-bis del Tuir, se gli interventi sono realizzati su unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente all'esercizio dell'arte o della professione, ovvero all'esercizio dell'attività commerciale, la detrazione spettante è ridotta al 50 per cento, quindi la detrazione è calcolata sul 50% delle spese sostenute. Tale limitazione sussiste anche in relazione alle spese sostenute dal coniuge comproprietario al 50 per cento dell'immobile, trattandosi comunque di spese sostenute per la realizzazione di interventi su un immobile residenziale utilizzato "promiscuamente" per l'esercizio della professione.</p>

TF 2021_2	<p>Ambito Oggettivo Superbonus</p> <p>Superbonus per intervento già agevolato in passato</p>		<p>Nel caso in cui un contribuente abbia già usufruito della detrazione di imposta per il medesimo intervento, e non sia ancora terminato il periodo delle rate portate in detrazione è possibile accedere al Superbonus (Ad esempio, un cittadino ha cambiato le finestre 7 anni fa e vuole cambiarle con altre più performanti).</p> <p>L'AdE precisa che nella circolare n. 30/E del 2020 (cfr. quesito 4.5.3) è stato chiarito che, in assenza di specifiche preclusioni, è possibile fruire del Superbonus, nel rispetto di ogni limite e condizione previsto dalla normativa agevolativa di riferimento, anche, ad esempio, nel caso di un intervento di sostituzione di una caldaia oggetto, in precedenza, dell'ecobonus. Resta fermo l'eventuale accertamento, in concreto, di un utilizzo distorto della agevolazione in esame. Pertanto, è possibile fruire del Superbonus anche nell'ipotesi prospettata di sostituzione di infissi già oggetto di ecobonus, con altri più performanti.</p> <p>Resta inteso che, l'intervento rientra tra quelli "trainati" di cui al comma 2 dell'articolo 119 del decreto Rilancio.</p>
TF 2021_2	<p>Ambito Oggettivo Superbonus</p> <p>Superbonus e accorpamento delle due unità agevolate</p>		<p>Nel caso in cui si sia usufruito del Superbonus per un immobile residenziale composto da due unità immobiliari e a distanza di un anno dalla fine dei lavori agevolati si provvede a unire le due unità facendone diventare una sola, viene chiesto se si perdono i benefici usufruiti.</p> <p>L'AdE precisa che si fa riferimento alle 2 unità esistenti all'inizio dei lavori, a nulla rilevando che successivamente le unità siano accorpate (in tal senso, circolare n. 30/E del 2020 (cfr. quesito 4.4.6)).</p>
TF 2021_2	<p>Ambito Oggettivo Superbonus</p> <p>Modifiche prima dei lavori per ottenere i requisiti</p>		<p>Nel caso in cui un proprietario di un immobile non disponesse dei requisiti soggettivi/oggettivi previsti dal Superbonus è possibile apportare modifiche volte a superare tali limitazioni prima dell'inizio dei lavori. Ad esempio, l'unico proprietario di un edificio può prima dell'inizio dei lavori, frazionarlo in più unità immobiliari distintamente accatastate.</p> <p>L'AdE conferma tale possibilità (circolare n. 30/E del 2020, quesito 4.4.6) in quanto anche ai fini dell'applicazione del Superbonus occorre fare riferimento al numero degli immobili esistenti all'inizio dei lavori. In assenza di una espressa previsione normativa al riguardo, pertanto, si ritiene che l'unico proprietario di un edificio possa frazionarlo prima dell'inizio dei lavori, in più unità immobiliari distintamente accatastate.</p>
TF 2021_2	<p>Ambito Oggettivo Superbonus</p>		<p>Si chiede se in un edificio, esiste una pertinenza accatastata autonomamente quale ad esempio un posto auto (non un box) posizionato nel garage al piano interrato, questo genera un limite autonomo di spesa nei massimali? Ad esempio, un condominio costituito da 3 appartamenti e 3 posti auto posizionati nel seminterrato: si chiede se il limite di spesa per il cappotto termico è 6 X40.000 euro.</p>

	Massimali e pertinenze - Il posto auto		<p>Nella circolare n. 30/E del 2020 (cfr. quesito 4.4.4) è stato precisato che: «conformemente a quanto previsto per l'ecobonus e per il sismabonus spettante per interventi realizzati sulle parti comuni, anche ai fini dell'applicazione del Superbonus, nel caso in cui l'ammontare massimo di spesa agevolabile sia determinato in base al numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio oggetto di interventi, il calcolo vada effettuato tenendo conto anche delle pertinenze. In sostanza, in un edificio in condominio con 4 unità abitative e 4 pertinenze, il calcolo della spesa massima ammissibile è fatto moltiplicando per 8. (..) Ai fini della determinazione del limite in questione, non devono essere considerate le pertinenze collocate in un edificio diverso da quello oggetto degli interventi».</p> <p>Pertanto, qualora il posto auto sia posizionato nel garage al piano interrato dell'edificio oggetto dell'intervento agevolabile, sia pertinenziale di una abitazione e sia accatastato autonomamente, il limite di spesa va calcolato tenendo conto anche di tale pertinenza. Nell'esempio riportato, dunque, il limite di spesa sarà pari a 240mila euro in quanto si terrà conto anche delle ulteriori tre pertinenze.</p>
TF 2021_2	Ambito Soggettivo Superbonus Condomini in disaccordo		<p>L'assemblea può deliberare l'imputazione a uno o più condomini l'intera spesa riferita all'intervento deliberato, a condizione ovviamente che i condòmini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole.</p> <p>Pertanto, il condòmino o i condòmini che abbiano particolare interesse alla realizzazione di determinati interventi condominiali possono manifestare in sede assembleare l'intenzione di accollarsi l'intera spesa riferita a tale intervento, avendo certezza di poter fruire anche delle agevolazioni fiscali. In tale ipotesi, ne risponderà eventualmente in caso di non corretta fruizione del Superbonus esclusivamente il condòmino che ne ha fruito.</p>
TF 2021_2	Ambito Oggettivo Superbonus Documenti da conservare		<p>I documenti che il contribuente è tenuto a conservare ai fini della verifica dell'effettivo diritto al Superbonus, sono quelli previsti ai sensi dell'articolo 36-ter del Dpr n. 600/1973 come, ad esempio, le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi e, limitatamente ai soggetti persone fisiche, la ricevuta del bonifico bancario, ovvero del bonifico postale, attraverso il quale è stato effettuato il pagamento.</p> <p>In merito, occorre segnalare che i controlli ordinariamente previsti, nel caso del Superbonus, sono accompagnati anche da un sistema di controlli "ex ante" per ridurre utilizzi non corretti dell'agevolazione. In merito, il contribuente è tenuto ad acquisire:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici degli interventi effettuati e della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati, in caso di fruizione diretta del

			<p>Superbonus in dichiarazione nonché di opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente al predetto Superbonus;</p> <p>- il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto al Superbonus ai soli fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto.</p>
I	<p>430 Del 23/06/2021</p> <p>Ambito Soggettivo Cooperativa a proprietà indivisa</p>	<p>https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/3534876/Risposta+n.+430+del+2021.pdf/51e2c52a-7230-0861-d1c1-483f5bb5c455</p>	<p>Il Superbonus spetta alle cooperative a proprietà indivisa indipendentemente dal fatto che le stesse siano costituite in Condominio e su immobili assegnati in godimento ai propri soci. In presenza di unità che siano locate a terzi non soci, l'agevolazione spetta solo a condizione che la superficie delle unità assegnate in godimento ai propri soci sia superiore al 50%. Sono escluse dall'agevolazione le unità date in locazione a terzi non soci eventualmente presenti nell'immobile.</p> <p>Se nell'edificio sono presenti unità di proprietà di soggetti terzi, oltre a quelli di proprietà della coop., l'edificio è da ritenersi in condominio. Di conseguenza, il superbonus è applicabile sulle parti comuni e la cooperativa potrà fruire dell'agevolazione sui relativi millesimi, nonché sui relativi lavori trainati.</p>
I	<p>448 Del 25/06/2021</p> <p>Ambito Soggettivo Fondazione Onlus Lavori su facciata di edificio di proprietà della Onlus</p>	<p>https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/3534876/Risposta+n.+448+del+2021.pdf/fb1e25a9-0e24-4f0b-3740-cd51966136ed</p>	<p>Una Fondazione Onlus è proprietaria di edifici che affitta a canoni bassi per l'attuazione delle proprie finalità sociali. la Fondazione fa presente che intende eseguire interventi di riqualificazione del proprio patrimonio edilizio, ed in particolare interventi di:</p> <p>a) recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis, co. 1, lettere a) e b), del TUIR;</p> <p>b) efficienza energetica di cui all'art. 14 del D.L. n. 63/2013 e di cui ai co. 1 e 2 dell'art. 119 del D.L. n. 34/2020;</p> <p>c) adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16 del D.L. n. 63/2013 e di cui al co. 4 dell'art. 119 del D.L. n. 34/2020;</p> <p>d) recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui all'art. 1, commi 219 e 220, della legge n. 160/2019.</p> <p>La Fondazione chiede, pertanto, di potere accedere al Superbonus, fruendo del maggior termine di intervento previsto per le IACP, nonostante la stessa "risulta essere unica proprietaria di edifici composti da più unità immobiliari assegnate ad una pluralità di conduttori" e gli edifici, oggetto degli interventi, non sono costituiti in "condominio" secondo la disciplina civilistica prevista.</p> <p>L'Ade precisa che la Fondazione non può godere del maggior termine previsto per il Superbonus, per i soggetti di cui al citato comma 9, lett. c) dell'articolo 119 del decreto Rilancio, in quanto come precisato dallo stesso Istante, "non rientrano tra gli scopi statuari della</p>

			Fondazione la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica", nonché "l'acquisizione di immobili da destinare all'edilizia residenziale pubblica". La Fondazione, tuttavia, nel presupposto che siano rispettate tutte le condizioni previste per accedere al Superbonus (non oggetto di interpello), in quanto ONLUS, potrà comunque fruire del Superbonus entro il termine del 30 giugno 2022, come previsto per i soggetti che rientrano nella lettera d-bis) del citato co. 9, dell'art. 119 del decreto Rilancio ed esercitare le opzioni previste dal co. 2, del medesimo art.121 del decreto Rilancio.
I	<p>453 Del 1/07/2021</p> <p>Ambito Oggettivo</p> <p>Miglioramento di due classi energetiche - Pluriunità</p>	https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/3654801/Risposta+all%27interpello+n.+453+del+1+luglio+2021.pdf/bcb4ec79-4ec9-55ef-bd9c-5a25d501a0fa	<p>Un condominio amministra i volumi "A" e "B" facenti parte di un edificio comprendente anche il volume "C" non amministrato dallo stesso.</p> <p>L'AdE, riprendendo i chiarimenti ENEA, precisa che con riferimento ai lavori di efficientamento sui volumi A e B, si dovrà valutare il rispetto del 25% minimo della superficie disperdente lorda interessato dall'intervento, richiesto per usufruire del Superbonus, considerando l'edificio nella sua interezza (Volumi "A", "B" e "C").</p>
I	<p>455 Del 5/07/2021</p> <p>Ambito Oggettivo</p> <p>Superamento barriere architettoniche (piattaforma)</p>	https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_455_05.07.2021.pdf/f807d464-e813-071a-f84f-753dfe5b777f	<p>In un edificio in cui vengono eseguiti lavori trainanti, viene realizzato un nuovo impianto di elevazione (trainato) in conformità al disposto della vigente norma sul superamento delle barriere architettoniche. L'AgE ritiene che le spese che il condominio sostiene per gli interventi di installazione e messa in opera della piattaforma elevatrice in favore di soggetti con ridotta capacità motoria, siano ammesse al Superbonus, a prescindere dal limite di età di 65 anni, in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile.</p> <p>(verificare anche risposta all'interrogazione in Commissione Finanze n. 5-05839 del 29 aprile 2021)</p>
I	<p>461 Del 7/07/2021</p> <p>Ambito Soggettivo</p> <p>Edificio di proprietà di un unico soggetto composto da più</p>	https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/3654801/Risposta+all%27interpello+n.+461+del+7+luglio+2021.pdf/c2b0c0b2-d727-ea91-06c8-257242fd1a51	<p>Un soggetto è proprietario di un intero edificio composto da 8 unità immobiliari composto da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - una abitazione di categoria catastale A/2 (abitazione di tipo signorile); - due abitazioni A/3 (abitazione di tipo popolare); - due unità pertinenziali di categoria catastale C/6 (stalle scuderie, rimesse autorimesse) e tre unità pertinenziali C/2 (magazzini e locali di deposito). <p>Il predetto soggetto intenderebbe donare a favore:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) delle due figlie, in proprietà esclusiva, un'unità abitativa A/2) e una A/3;

	unità immobiliari (comprese di pertinenze)		<p>2) alla moglie, le due unità pertinenziali di categoria C/6 e due delle tre pertinenze di categoria C/2.</p> <p>Per effetto delle predette donazioni si costituirebbe un condominio ai sensi dell'articolo 1117 del c.c. sulle parti comuni alle diverse unità immobiliari di proprietà di soggetti diversi. In accordo con i futuri condòmini, l'Istante intende effettuare alcuni interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione, sia sulle parti comuni, sia sulle singole unità immobiliari. Lo stesso rappresenta che intende usufruire delle detrazioni cd (Superbonus).</p> <p>Con riferimento al caso di specie, l'Ag.E. ritiene che nel presupposto che le unità immobiliari non abitative siano pertinenziali alle unità residenziali (cfr. circolare n. 98/E del 2000), possa applicarsi il Superbonus, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla normativa nei termini sopra precisati e ferma restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto.</p>
I	<p>464 Del 7/07/2021</p> <p>Ambito Soggettivo</p> <p>Edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche</p>	<p>https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/3654801/Risposta+all%27interpello+n.+464+del+7+luglio+2021.pdf/41539554-6aec-53e4-ac98-28b9164cf747</p>	<p>Un proprietario di un fabbricato composto da due unità abitative accatastate A/7 e da tre unità pertinenziali accatastate C/6 intende effettuare interventi sull'edificio e usufruire del Superbonus. Si chiede se le unità pertinenziali vadano incluse nel calcolo del numero delle unità immobiliari ammesse al Superbonus o se il limite delle quattro unità distintamente accatastate dell'edificio di unico proprietario debba intendersi riferito alle sole unità abitative.</p> <p>Con riferimento al caso di specie, l'Ag.E. chiarisce che nel caso in cui le tre unità immobiliari siano pertinenziali alle unità residenziali (cfr. circolare n. 98/E del 2000), possa applicarsi il Superbonus, mentre in relazione agli interventi sulle parti comuni dell'edificio andranno considerate ai fini della verifica del limite di spesa sui cui calcolare la detrazione tutte le unità immobiliari di cui si compone l'edificio, incluse le pertinenze.</p>
I	<p>480 Del 15/07/2021</p> <p>Ambito oggettivo</p> <p>Studio di fattibilità e spese anticipate General Contractor</p>	<p>https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/3654801/Risposta+480+del+2021.pdf/928c720e-7e4b-1521-a96f-c74eec4cfedf</p>	<p>Un Condominio conferisce a società che opera nel settore delle costruzioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - un mandato senza rappresentanza per lo studio di fattibilità. La Società a sua volta affida tale incarico a nome proprio ad un tecnico e provvede al pagamento. - per le attività successive alla delibera di esecuzione dei lavori, opera come "General Contractor", ed opera lo sconto. <p>Tutto ciò premesso, la stessa chiede conferma:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dell'applicazione del 110% allo studio di fattibilità, pagato dalla società che ha ricevuto il mandato e riaddebitate al Condominio;

			<p>2. sulla possibilità di applicare lo "sconto sul corrispettivo dovuto" per tutte le spese riportate nelle fatture emesse da società di costruzioni ivi incluse le eventuali spese sostenute in nome e per conto del Condominio per il pagamento delle fatture emesse dal Progettista e dai Professionisti, da riaddebitarsi ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 633/1972.</p> <p>L'AdE premette innanzitutto che lo schema realizzato dall'istante è quello del mandato senza rappresentanza, al quale si applica l'art. 3, c. 3, DPR 633/72: quindi, il trattamento fiscale oggettivo dell'operazione, resa o ricevuta dal mandatario, si estende a quella successiva mandatario - mandante; il mandatario, comunque, opera in nome proprio.</p> <p>Come precisato nella risposta n. 261/2021, gli importi riaddebitati costituiscono parte integrante del corrispettivo per il servizio fornito dal GC al committente. Al riguardo, per quanto concerne gli oneri oggetto di riaddebito, in ogni caso non può essere incluso alcun margine funzionale alla remunerazione dell'attività posta in essere dal GC, in quanto esso costituisce un costo non incluso tra quelli detraibili al 110% poiché espressamente menzionati nelle disposizioni del Superbonus. Lo studio di fattibilità, con i limiti previsti dalla citata risposta, essendo una spesa professionale connessa, rientra nell'agevolazione.</p> <p>Con riferimento al quesito n. 2, l'Ad.E ritiene che laddove il progettista incaricato stipuli il contratto direttamente con il Condominio, ma quest'ultimo deleghi l'istante al pagamento del compenso dovuto in nome e per conto dello stesso, in forza di un mandato con rappresentanza, il primo dovrà emettere fattura a nome del Condominio committente e l'istante riaddebiterà le relative somme allo stesso senza applicazione dell'IVA (ai sensi dell'art. 15, co. 1, n. 3, del d.P.R. n. 633/1972).</p>
I	<p>488 Del 20/07/2021</p> <p>Ambito Oggettivo</p> <p>Impianti fotovoltaici su edifici di nuova costruzione</p>	<p>https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_488_20.07.2021.pdf/c531298d-b81c-9a07-2933-07395462856b</p>	<p>Una persona fisica è proprietaria di un terreno sul quale sta costruendo una villetta indipendente, per la quale il permesso di costruire è stato richiesto in data 22/07/2020 e rilasciato in data 02/09/2020. Per la villetta di nuova costruzione (non di lusso) è prevista la dotazione di un impianto fotovoltaico di nuova generazione.</p> <p>L'AdE chiarisce che dal tenore letterale del comma 5, anche nel caso di nuova costruzione, l'installazione dell'impianto fotovoltaico deve avvenire congiuntamente alla realizzazione di almeno uno degli interventi "trainanti" di cui al comma 1 del citato articolo 119 (interventi di efficienza energetica) o di cui al successivo comma 4 (interventi antisismici). Poiché nel caso di specie l'impianto fotovoltaico verrà installato successivamente all'accatastamento dell'edificio e, quindi, successivamente alla realizzazione dell'intervento di coibentazione esterna (trainante), l'Istante non può essere ammesso al Superbonus.</p>

I	<p>494 Del 20/07/2021</p> <p>Ambito Oggettivo</p> <p>Acquisti di case antisismiche - presentazione asseverazione decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 2017</p>	<p>https://www.agenziaentratae.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_494_20.07.2021.pdf/be8afc8a-5bff-c762-8c26-8ea618e9327b</p>	<p>In merito alla super detrazione per l'acquisto di case antisismiche, l'AdE specifica che è possibile fruire dell'agevolazione anche in presenza di un'asseverazione predisposta con il modello previgente (allegato B DM 58/2017).</p>
I	<p>498 Del 21/07/2021</p> <p>Ambito Soggettivo</p> <p>Interventi antisismici e di riqualificazione energetica realizzati dall'usufruttuario di immobile segregato in un trust</p>	<p>https://www.agenziaentratae.gov.it/portale/documenti/20143/3654801/Risposta+498+del+2021.pdf/0531ac1d-e010fcbb-581e-df9b66d60fec</p>	<p>Una persona residente all'estero ha acquistato con sua moglie un immobile di civile abitazione in Italia, da destinare ai figli. Il Contribuente precisa che l'immobile fu acquistato a nome del figlio maggiore, allora minorenni, a cui tale compendio è ancora oggi intestato, con provvista finanziaria per l'acquisto fornita dai genitori e dalla nonna materna. Il figlio maggiore ha attribuito l'immobile in un Trust di tipo "autodichiarato" del quale ha assunto anche il ruolo Trustee, nominando i genitori stessi beneficiari ed alla loro scomparsa tutti e cinque i figli. L'immobile è stato frazionato in quattro distinti appartamenti e che il figlio (Disponente e Trustee) intende cedere in usufrutto per dieci anni ad ognuno dei due genitori, i quali si impegnerebbero a sostenere una serie di spese in relazione alle quali chiede se è possibile beneficiare del Superbonus. L'AdE chiarisce che anche l'usufruttuario può beneficiare del Superbonus con riferimento agli interventi agevolabili a condizione che lo stesso sostenga le spese e che l'usufrutto risulti al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio.</p>
I	<p>513 Del 27/07/2021</p> <p>Ambito Oggettivo</p>	<p>https://www.agenziaentratae.gov.it/portale/documenti/20143/3654801/Risposta+513+del+2021.pdf/d6a99f3a</p>	<p>Un soggetto residente all'estero è comproprietario con sua moglie di una residenza unifamiliare costituita da un singolo edificio (categoria A/3) e relativo terreno pertinenziale sul quale intende effettuare sull'immobile un intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento dello stesso, che comporterà la realizzazione di due unità immobiliari abitative (unità A e B), con i miglioramenti energetici e sismici rispetto al fabbricato attuale. In</p>

	Interventi antisismici e di riqualificazione energetica realizzati mediante demolizione e ricostruzione di un immobile con aumento della volumetria	-3759-6df4-5ddd-31fe86460820	particolare, l'unità B sarà realizzata con l'ampliamento ammesso dalla normativa urbanistica comunale, avrà ingresso e utenze indipendenti e sarà strutturalmente un unico edificio con l'unità A. Si chiede se su tali interventi è possibile beneficiare del Superbonus. L'AdE chiarisce che qualora l'intervento sia qualificato dagli enti competenti in materia come rientrante tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui al citato articolo 3, comma 1, lettera d), del d.P.R. n. 380 del 2001, all'Istante, quale proprietario di una casa in Italia e titolare del relativo reddito fondiario, non è precluso l'accesso al Superbonus. In mancanza di una imposta lorda sulla quale operare la detrazione del 110 per cento, l'Istante potrà optare per la cessione del credito o lo sconto in fattura.
I	515 Del 27/07/2021 Ambito Soggettivo Interventi realizzati da una associazione sportiva dilettantistica in una palestra di una scuola	https://www.agenziaentrata.gov.it/portale/documenti/20143/3654801/Risposta+515+del+2021.pdf/65c2b8ec-ef15-3a8c-8b78-89790eb5537e	Un'associazione sportiva dilettantistica (ASD) regolarmente iscritta al registro CONI, intende effettuare degli interventi di riqualificazione energetica su un immobile di proprietà comunale con cui ha sottoscritto una convenzione. Si chiede se per tali interventi è possibile godere del Superbonus. Sul caso specifico l'Agenzia delle entrate ritiene che l'allegata Convenzione avente ad oggetto la "manutenzione e custodia degli impianti sportivi" con l'utilizzo degli stessi impianti sportivi comunali, sia pure in maniera non esclusiva (in quanto viene utilizzato anche dallo stesso ente comunale per l'attività scolastica) possa costituire titolo idoneo a consentire all'Associazione Istante l'applicazione della citata disposizione fiscale relativa al Superbonus.
I	516 Del 27/07/2021 Ambito Oggettivo Interventi di riduzione del rischio sismico - criteri di individuazione delle zone sismiche	https://www.agenziaentrata.gov.it/portale/documenti/20143/3654801/Risposta+516+del+2021.pdf/1e9cc1c9-5236-408c-3cbb-8b030767b657	Un soggetto intende effettuare un acquisto e ristrutturazione di un immobile al fine di realizzare degli interventi edilizi di natura antisismica su un immobile esistente da destinare ad uso abitativo. In particolare, l'articolo 119, comma 4 del DL 34/2020 prevede l'esclusione degli edifici ubicati nella zona sismica 4 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, (allegato 1). L'Istante fa presente che in tale elenco il Comune in cui è situato l'immobile risulta compreso tra i Comuni appartenenti al rischio sismico 3. Mentre, in relazione all'elenco contenuto nella tabella a cui fa riferimento la Circolare 24 (paragrafo 2.1, nota 25, pag. 23), il predetto Comune ricade in una zona a rischio sismico 4 e non più 3. L'Agenzia precisa che come indicato dal link allegato alla circolare n. 24/E del 2020, e da quello aggiornato ad aprile 2021, il predetto Comune risulta ricompreso nella zona sismica 4 e non 3, pertanto, l'Istante non può avvalersi delle agevolazioni previste dal decreto Rilancio per gli interventi che prevedono la riduzione del rischio sismico.

I	<p>517 Del 27/07/2021</p> <p>Ambito Soggettivo</p> <p>Applicazione del regime agevolativo a favore di una cooperativa sociale di produzione e lavoro - onlus di diritto che percepisce redditi di capitale</p>	<p>https://www.agenziaenrate.gov.it/portale/documenti/20143/3654801/Risposta+517+del+2021.pdf/71e428ef-f701-7953-8fc5-db446029f284</p>	<p>Una cooperativa di produzione e lavoro con ammontare delle retribuzioni corrisposte ai soci superiore al 50% dell'ammontare complessivo di tutti gli altri costi fruisce dell'esenzione prevista ai fini IRES dall'articolo 11, comma 1, del d.P.R. n. 601/1973. La stessa. Inoltre, è in possesso di redditi di capitale sotto forma di interessi bancari assoggettati a ritenuta a titolo di imposta ai sensi dell'articolo 26 del d.P.R. n. 600/1973.</p> <p>La predetta cooperativa intende porre in essere nell'immobile in cui viene svolta l'attività, interventi rientranti nell'ambito applicativo del 110%.</p> <p>La cooperativa rientra tra le ipotesi di esenzione dalle imposte sui redditi ai sensi dell'articolo 11 del d.P.R. n. 601/1973; tuttavia, poiché percepisce anche dei redditi di capitale assoggettati a ritenuta a titolo di imposta sulla base della disciplina applicabile alle società cooperative quali soggetti esenti da IRES, di cui agli articoli 10 e 11 del d.P.R. n. 601/1973, ad essa non sarà precluso l'accesso al Superbonus ferma restando la presenza di tutti i requisiti e delle condizioni normativamente previste. In mancanza di una imposta lorda sulla quale operare la detrazione del 110%, l'Istante potrà optare per la cessione/sconto in fattura del credito.</p>
I	<p>524 Del 30/07/2021</p> <p>Ambito Oggettivo</p> <p>Modifica della dimensione dei serramenti esistenti nel caso di interventi diversi da quelli di demolizione e ricostruzione</p>	<p>https://www.agenziaenrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_524_30.07.2021.pdf/105d4a22-bd03-775a-7a56-e4d431f44855</p>	<p>Nell'ambito di una ristrutturazione di un immobile residenziale unifamiliare, sono eseguite sia opere strutturali, comprensive di opere edili di redistribuzione degli spazi interni, sia di riqualificazione energetica, quali un nuovo impianto di riscaldamento in pompa di calore e la coibentazione orizzontale e verticale dell'edificio. Come intervento "trainato", verranno sostituiti anche gli infissi con la modifica della dimensione dei serramenti esistenti.</p> <p>L'AdE ritiene che nella disciplina del Superbonus gli interventi su serramenti e infissi possono essere esclusivamente "trainati". Come nell'Ecobonus, l'intervento deve configurarsi come sostituzione di componenti già esistenti o di loro parti e non come nuova installazione. Ciò considerato, per gli interventi diversi da quelli di demolizione e ricostruzione è possibile fruire dell'Ecobonus anche nell'ipotesi di interventi di spostamento e variazione dimensionale degli infissi a condizione che la superficie "totale" degli infissi nella situazione post-intervento sia minore o uguale di quella ex ante. Ciò a garanzia del principio di risparmio energetico.</p>
I	<p>557 Del 25/08/2021</p> <p>Ambito Oggettivo</p> <p>u.i. sprovvista di riscaldamento</p>	<p>https://www.agenziaenrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_557_25.08.2021.pdf/f4b86783-a975-cb80-d0b4-22e7c220d618</p>	<p>In merito alla detrazione 110% per lavori di efficientamento energetico eseguiti su un'unità C/2, sprovvista di riscaldamento, l'AdE ricorda che le u.i. devono essere dotate di impianti di riscaldamento presenti negli ambienti in cui si realizza l'intervento agevolabile. La mancanza del riscaldamento nell'edificio è una condizione preclusiva all'ecobonus e al 110%.</p> <p>A nulla rileva l'introduzione dell'art. 119, c. 1-quater, DL 34/2020, che prevede la super detrazione anche agli edifici privi di attestato di prestazione energetica perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali o di entrambi, purché al termine degli interventi</p>

			raggiungano una classe energetica in fascia A (in tal caso la relazione tecnica deve attestare che nello stato iniziale l'edificio era dotato di impianto idoneo a riscaldare gli ambienti e l'istante è esonerato dall'APE iniziale).
I	563 Del 26/08/2021 Superbonus e spesa massima aumentata del 50% - contributo sisma percepito dal precedente proprietario	https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_563_26.08.2021.pdf/f5dfc48b-a563-bb21-aea0-50dfba5098bb	Nel caso di specie, i lavori sono eseguiti dall'attuale proprietario di un immobile per il quale il precedente possessore aveva ricevuto un contributo per la ricostruzione in relazione al sisma. Poiché non vi è stata una rinuncia formale al contributo, l'istante non può beneficiare dell'incremento del 50% della spesa massima ammissibile, prevista dal c. 4-ter, in quanto la disposizione prevede l'alternatività di tale beneficio al contributo.
I	567 Del 30/08/2021 Ambito oggettivo Impianto sportivo – Interventi antisismici e riqualificazione energetica spogliatoi	https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_567_30.08.2021.pdf/f82a879b-7417-11bc-d4f4-6b79314cac9	Nel caso di specie, l'istante è un'ASD, che detiene in concessione un edificio sul quale esegue lavori di miglioramento energetico e sismico ed ampliamento della volumetria nei locali adibiti a spogliatoi (permesso di costruire presentata il 30/12/2019). Al riguardo, l'AdE precisa che: <ul style="list-style-type: none"> - Per i titoli abilitativi richiesti prima del 16/1/2020 (data in cui il DM 58/2017 è stato modificato), per fruire della detrazione per gli interventi antisismici l'asseverazione non può essere tardiva: nel caso di specie, pertanto, l'istante non può fruire né della detrazione ordinaria né del 110% in relazione agli interventi antisismici; - Non spetta la detrazione per i lavori relativi all'ampliamento senza demolizione, in quanto costituisce nuova costruzione. È pertanto necessario mantenere distinta la fatturazione con riferimento alla parte già esistente rispetto ai lavori eseguiti sulla parte ampliata. I locali adibiti a spogliatoi devono, prima dell'intervento, essere dotati di impianto di climatizzazione invernale. - Eventuali contributi pubblici ricevuti dovranno essere decurtati dalla spesa su cui applicare la detrazione.
I	568 Del 30/08/2021 Numero delle unità ammesse al 110%	https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_568_30.08.2021.pdf/ac1b4e55-1b3e-	Un soggetto è comproprietario di un fabbricato composto da u.i. A/3 e due pertinenze (C/2 e C/6); al termine dei lavori, una parte della pertinenza C/6 diventerà A/3, per un totale di 2 unità residenziali e 2 pertinenze. Nella fattispecie è rispettato il limite previsto dalla lettera a), comma 9, art. 119, secondo cui il 110% è fruibile per interventi su edifici composti da 2 a 4 unità: ai fini della verifica del limite

		952a-0476-77abbf6965ed	<p>delle 4 u.i., non rilevano le pertinenze ancorché distintamente accatastate (risposta a Interrogazione 5-05839 del 29/4/2021).</p> <p>Ai fini del limite di spesa, le pertinenze sono computate nel numero delle u.i. Inoltre, vanno considerate quelle censite in catasto all'inizio degli interventi: pertanto, l'istante applica il limite di spesa per il 110% con riferimento a 3 unità.</p> <p>ATTENZIONE: RISPOSTA RETTIFICATA DA INTERPELLO N. 765 DI NOVEMBRE 2021</p>
I	<p>572 Del 30/08/2021</p> <p>Ambito soggettivo Società in house providing</p>	https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_572_30.08.2021+%281%29.pdf/d7f81ea7-beb4-c0a2-296d-3586ec5e7c3d	<p>Con riferimento ai soggetti di cui al comma 9, lett. c), art. 119, al fine di fruire della detrazione, nell'elencazione della documentazione prevista nella circolare 30/E/2020 è prevista la produzione di una documentazione idonea a dimostrare la natura degli enti aventi le stesse finalità sociali degli IACP.</p> <p>Pertanto, l'ente gestore per conto del Comune dovrà presentare, per i lavori eseguiti sulle parti comuni del Condominio, tale documentazione. Non è pertanto sufficiente una dichiarazione sostitutiva.</p>
I	<p>593 Del 16/09/2021</p> <p>Ambito oggettivo</p> <p>Intervento di ristrutturazione edilizia, con aumento volumetrico e realizzazione di impianti, su due unità immobiliari collabenti (F/2) facenti parte di un edificio sprovvisto di APE</p>	https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/3788714/Risposta+all%27interpello+n.+593+del+16+settembre+2021.pdf/a3fe424b-a68e-16f2-086d-dfe59ddc0f31	<p>Un soggetto intende realizzare un intervento di ristrutturazione edilizia su di un fabbricato pericolante composto da due unità immobiliari di categoria F/2 (c.d. "collabenti"), una al primo piano dotata di impianto di riscaldamento (focolaio a legna) ed una al piano terra non riscaldata. L'edificio risulta attualmente sprovvisto di APE. L'edificio sarà oggetto di demolizione e ricostruzione, con contestuale incremento volumetrico del fabbricato e realizzazione di due immobili residenziali, di categoria diversa da A/1, A/8 o A/9. In particolare, saranno realizzati interventi per alcuni dei quali si intende fruire del 110%.</p> <p>L'AgE precisa che è necessario che gli interventi edilizi da eseguire siano inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. n. 380/2001 e che dal titolo amministrativo autorizzativo risulti che non si tratta di un intervento di nuova costruzione.</p> <p>In merito alla possibilità di accedere al Superbonus per le spese relative all'incremento di volume per interventi di demolizione e ricostruzione inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d) del citato decreto n. 380, con nota del 2 febbraio 2021 R.U. 031615, il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici ha chiarito che "a differenza del 'Supersismabonus' la detrazione fiscale legata al 'Super ecobonus' non si applica alla parte eccedente il volume ante-operam". In tale caso il contribuente ha l'onere di mantenere distinte, in termini di fatturazione, le due tipologie di intervento (ristrutturazione e ampliamento) o, in alternativa, di essere in possesso di un'apposita attestazione che indichi gli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento, rilasciata dall'impresa di costruzione o</p>

			<p>ristrutturazione ovvero dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi.</p> <p>Inoltre, il 110% spetta anche su immobili che solo al termine dei lavori saranno destinati ad abitazione (a tal fine è necessaria l'evidenza del cambio di destinazione). Per quanto riguarda l'assenza dell'APE iniziale, sentita ENEA, deve essere dimostrato, sulla base di una relazione tecnica, che nello stato iniziale l'edificio era dotato di un impianto dotato a riscaldare gli ambienti di cui era costituito: in tal caso, l'APE iniziale non è necessaria.</p> <p>Inoltre, come chiarito con la circolare n. 30/E del 2020 il Superbonus spetta anche per gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi agevolabili, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato (serve un tecnico abilitato che attesti la rispondenza ai requisiti richiesti e la congruità delle spese).</p>
I	<p>598</p> <p>Del 16/09/2021</p> <p>Ambito oggettivo</p> <p>Interventi antisismici su un fabbricato situato in un centro storico</p>	<p>https://www.agenziacentrate.gov.it/portale/documenti/20143/3788714/Risposta+all%27interpello+n.+598+del+16+settembre+2021.pdf/1c3a9857-077f-5c69-e0ad-0dee62040cec</p>	<p>Il caso riguarda un condominio situato nel centro storico urbano che intende effettuare lavori per i quali chiede se è possibile beneficiare del Superbonus.</p> <p>In particolare, per quanto attiene alle caratteristiche tecniche dell'edificio (progetto unitario, agglomerato, etc.), l'AdE rinvia a enti e normativa di competenza, non essendo di natura fiscale. Con riferimento ai lavori agevolabili, viene chiarito che sono ammesse anche le spese per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre spese professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori (ad esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, le spese preliminari di progettazione ed ispezione e prospezione).</p> <p>Con riferimento al limite di spesa ammesso alla detrazione, si fa presente che nel caso di interventi realizzati su parti comuni di edifici in condominio per i quali il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, l'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono. Ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili, ai sensi degli artt. 1123 e seguenti del codice civile ed effettivamente rimborsata al condominio. Il limite massimo di spesa per gli interventi antisismici è determinato nella misura di 96.000 moltiplicato per numero delle unità di cui si compone l'edificio.</p>
I	<p>599</p> <p>Del 16/09/2021</p> <p>Ambito oggettivo</p>	<p>https://www.agenziacentrate.gov.it/portale/documenti/20143/3788714/Risposta+all%27interpello+n.+599+del+16+settembre+2021.pdf/1c3a9857-077f-5c69-e0ad-0dee62040cec</p>	<p>Il caso riguarda un soggetto proprietario di un immobile insieme al coniuge composto da una unità (F/4), da una unità (A/3) e da una unità (C/2) il quale chiede se è possibile beneficiare del superbonus per i seguenti interventi:</p>

	<p>Interventi di riduzione del rischio sismico su edificio esistente posseduto da 2 comproprietari composto da una unità (F/4), da una unità (A/3) e da una unità (C/2)</p>	<p>nterpello+n.+599+del+16+settembre+2021.pdf/c5494ca4-018e-7014-ba5a-a59eba5259c9</p>	<p>A) intervento strutturale sulle parti comuni dell'edificio (le strutture portanti), per conseguire dopo l'intervento il miglioramento di almeno una classe di rischio su tutto l'edificio;</p> <p>B) opere edilizie che portino la unità immobiliare attualmente censita nella categoria catastale C/2 (prima D/10) in C/6, composta da una autorimessa e da un posto auto coperto, unità pertinenziale alla abitazione che si ricaverà dalla ristrutturazione edilizia della unità immobiliare, attualmente censita nella categoria catastale F/4 (già F/3);</p> <p>C) opere edilizie al termine delle quali la unità immobiliare attualmente censita F/4 sarà una unità ad uso abitativo.</p> <p>D) installazione sull'edificio un impianto fotovoltaico di circa 11 KW a servizio dell'unità immobiliare abitativa che risulterà al termine dell'intervento, attualmente censita quale unità F/4 "unità immobiliare in corso di definizione".</p> <p>L'AgE chiarisce che per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2021, qualora l'intervento di demolizione e ricostruzione di parte dell'edificio di cui al punto A) sarà qualificato dall'ente competente come intervento di "ristrutturazione edilizia", lo stesso può essere ammesso al Superbonus e la detrazione spetterà su un ammontare delle spese non superiore ad euro 96.000 moltiplicato per ciascuna delle tre unità immobiliari costituenti inizialmente l'edificio oggetto di ristrutturazione (cat. F/4; cat. D/10; cat. A/3). In tale limite vanno conteggiate anche le spese sostenute per completare le opere di ristrutturazione iniziate e mai completate relativamente all'unità immobiliare F/3, attualmente censite in categoria catastale F4.</p> <p>Il Superbonus spetta anche per le spese sostenute per l'intervento edilizio di cui al punto Sub B) che porterà l'unità immobiliare originariamente di categoria catastale D/10, ed attualmente C/2, ad essere una unità immobiliare di categoria catastale C/6.</p> <p>Il Superbonus spetta anche con riferimento al punto C) e D).</p>
<p>I</p>	<p>608 Del 17/09/2021</p> <p>Ambito Soggettivo</p> <p>Calcolo dei limiti di spesa per interventi su due unità residenziali ed un garage, con</p>	<p>https://www.agenziaentrare.gov.it/portale/documenti/20143/3788714/Risposta_608_17.09.2021.pdf/6788aa0b-e531-00f5-16ce-e19817d8b681</p>	<p>Un soggetto residente all'estero è comproprietario di un fabbricato con corte perimetrale esterna, situato in zona sismica 3, così composto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - al piano terra, una unità immobiliare di categoria A/2 ed un garage accatastato come categoria C/6; - al primo piano, una unità immobiliare di categoria A/2. <p>L'Istante intende effettuare sull'edificio interventi di adeguamento sismico e di efficientamento energetico, e contestualmente verrà effettuato il cambio di destinazione d'uso del garage (C/6) e l'accorpamento dello stesso all'unità abitativa A/2 situata al piano terra.</p> <p>Tale fattispecie è ammessa al Superbonus</p>

	<i>contestuale cambio di destinazione della pertinenza e suo accorpamento ad una delle unità residenziale</i>		
I	<p>609 Del 17/09/2021</p> <p>Ambito Oggettivo</p> <p>Interventi "trainanti" e "trainati" su edificio condominiale (composto da unità immobiliari di categoria catastale F/3 e altre categorie catastali di natura non residenziale)</p>	<p>https://www.agenziaentrata.gov.it/portale/documenti/20143/3788714/Risposta_609_17.09.2021.pdf/1528f54e-c749-a958-7aa3-85e4f4561570</p>	<p>Un Condominio Istante è composto da 343 unità immobiliari. In particolare, le unità immobiliari sono attualmente censite al nuovo catasto edilizio urbano (N.C.E.U) aventi diverse categorie catastali ma ben oltre il 75% della superficie delle unità immobiliari sono destinate ad abitazione. In particolare, le unità censite nella categoria catastale - F/3 (unità in corso di costruzione), tutte di proprietà della società Alfa, si trovano attualmente allo stato di "grezzo avanzato", non ultimate, le stesse sono mancanti delle finiture, ovvero prive di rivestimento dei pavimenti in ceramica/legno, porte interne, sanitari e rubinetterie. Il condominio è dotato di impianto di climatizzazione invernale ed estivo centralizzato che si compone di n. 3 centrali termiche alimentate a gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento estivo. Tutte le unità immobiliari, comprese quelle in corso di finitura, presenti nell'intero complesso edilizio sono servite dal richiamato impianto di riscaldamento/raffrescamento centralizzato. Si chiede se tale soggetto può beneficiare del Superbonus.</p> <p>Ai fini della fruizione dei benefici del cd. Superbonus, condizione indispensabile per fruire della detrazione è che gli interventi siano eseguiti su unità immobiliari e su edifici "esistenti" dotate di impianto di climatizzazione invernale, di natura residenziale (ad esclusione delle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 nonché alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico), non essendo agevolati gli interventi realizzati in fase di nuova costruzione. Nel caso in esame, le unità immobiliari, iscritte nel Catasto Fabbricati con la categoria F/3 "unità in corso di costruzione", non sono definibili quali unità "esistenti" di natura residenziale, in quanto sono ancora in corso di costruzione.</p>
I	<p>610 Del 17/09/2021</p> <p>Ambito Soggettivo</p>	<p>https://www.agenziaentrata.gov.it/portale/documenti/20143/3788714/Risposta_610_17.09.2021.pdf/c6f269c</p>	<p>Una organizzazione di volontariato (ODV), quale Onlus priva di personalità giuridica, riconosciuta dalla Regione ed iscritta sull'apposito registro regionale in data 14 ottobre 2002 intende effettuare lavori atti a migliorarne il consumo energetico mediante "cappotto" sulla superficie verticale e orizzontale opaca, sostituzione della caldaia con tipo ibrido a condensazione, installazione di pannelli fotovoltaici ad accumulo al servizio anche della detta</p>

	Interventi realizzati da una organizzazione di volontariato (ODV), su immobili utilizzati in base ad una Convenzione stipulata con un comune mediante scrittura privata	c-33e5-356f-3a7a-9764c76c5f6f	caldaia ed infine, nell'ambito degli interventi c.d. trainati, sostituzione dei serramenti. Si chiede se è possibile beneficiare del superbonus. L'AgE ritiene che la ODV sia tra i soggetti ammessi all'agevolazione
I	614 Del 20/09/2021 Ambito Oggettivo installazione di impianti solari fotovoltaici su edificio diverso	https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/3788714/Risposta+all%27interpello+n.+614+del+20+settembre+2021.pdf/c788348d-dc7f-61d0-7293-b3f3a23fd349	L'Istante, intende realizzare un intervento di riqualificazione energetica su un edificio unifamiliare detenuto in comodato d'uso registrato, rientrante nell'ambito di applicazione del superbonus. L'Istante chiede se è possibile beneficiare del Superbonus "per l'impianto con i pannelli solari installati sull'altra falda del tetto a causa di disposizioni e regolamenti edilizi locali". Attesa tale finalità, l'AgE ritiene che - nel presupposto che sussistano tutti i requisiti previsti per la fruizione della normativa agevolativa e, in particolare, che venga effettivamente realizzato un intervento trainante sull'edificio che verrà servito dall'impianto fotovoltaico - l'Istante possa fruire del Superbonus per tale intervento anche quando l'installazione, come nel caso in esame, è effettuata su un edificio diverso da quello oggetto degli interventi agevolati su cui detiene la proprietà dell'area necessaria all'installazione stessa.
I	615 Del 20/09/2021 Ambito Soggettivo Interventi realizzati da un ente ecclesiastico civilmente riconosciuto, quale onlus parziale	https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/3788714/Risposta+all%27interpello+n.+615+del+20+settembre+2021.pdf/e2b60422-be6d-83d9-50fb-f88a38c8cd94	Un ente ecclesiastico civilmente riconosciuto, quale onlus parziale intende effettuare dei lavori relativamente ai quali chiede se può beneficiare del Superbonus. Considerato che l'Ente Istante è iscritto nell'anagrafe delle Onlus e che utilizza gli immobili oggetto di intervento nell'ambito del ramo Onlus per il perseguimento delle finalità sociali e nei settori espressamente indicati dal citato articolo 10 del d.lgs. n. 460 del 1997, tenendo una contabilità separata ai sensi dell'articolo 20-bis del d.P.R. n. 600 del 1973, l'AgE ritiene che possa usufruire dei Superbonus.

I	<p>620 Del 21/09/2021</p> <p>Ambito Soggettivo</p> <p>Imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato</p>	<p>https://www.agenziaentrategie.gov.it/portale/documenti/20143/3788714/Risposta+n+620+del+2021.pdf/05ee790b-7f47-5cb7-044a-f142ed7f5eaa</p>	<p>Una pubblica amministrazione ha alienato parte del suo patrimonio immobiliare, pertanto, si sono verificate situazioni di proprietà condominiale (cd. Condomini misti) con i privati acquirenti di unità abitative, insieme agli alloggi di proprietà dell'amministrazione istante non ancora venduti. Alcuni di questi condomini intenderebbero usufruire del Superbonus per interventi sulle parti comuni. Considerato che l'amministrazione in commento non può usufruire del Superbonus e non dispone dei fondi necessari per la copertura delle relative spese di competenza, non darà il proprio assenso in assemblea ai lavori prospettati. Tuttavia, l'amministrazione non si opporrà, in caso di valida deliberazione dell'assemblea all'esecuzione degli interventi e, in particolare, all'accollo di tutte le spese ad uno o ad alcuni condomini, purché questi ultimi esprimano parere favorevole al riguardo. Si chiede se tale procedura sia corretta.</p> <p>L'AgE chiarisce che gli altri condomini, diversi dall'amministrazione, potranno sostenere interamente le spese previste per gli interventi prospettati e beneficiare, quindi, del Superbonus, esprimendo parere favorevole a seguito di delibera valida del condominio ai sensi dell'articolo 119, comma 9-bis, del decreto-legge n.34 del 2020.</p>
I	<p>656 Del 05/10/2021</p> <p>Ambito Oggettivo</p> <p>Interventi su edificio unifamiliare in comproprietà con una persona fisica estranea al nucleo familiare</p>	<p>https://www.agenziaentrategie.gov.it/portale/documenti/20143/3844145/Risposta_656_05.10.2021.pdf/0b44e861-1dbd-b1aa-32b9-a9df0eec55eb</p>	<p>Il caso analizzato riguarda il trattamento da riservare agli interventi da realizzare su un edificio unifamiliare censito alla categoria A/7 ("Abitazioni in villini"), abitato dal nucleo familiare dell'istante, ma da questi detenuto in comproprietà con la nipote.</p> <p>Sul caso, dopo aver richiamato la normativa e prassi in materia l'AgE chiarisce che ai fini dell'applicazione dell'agevolazione rileva che l'edificio costituisca una singola unità immobiliare iscritta nel Catasto Urbano Fabbricati mentre risulta irrilevante la circostanza che i comproprietari appartengano o meno al nucleo familiare che vi risiede. Ne consegue che, nel caso di specie, l'Istante potrà accedere al Superbonus in relazione alle spese dallo stesso sostenute per l'esecuzione di interventi agevolabili eseguiti sul "villino" di cui è comproprietario, insieme a una persona estranea al proprio "nucleo familiare".</p>
I	<p>660 Del 05/10/2021</p> <p>Ambito Oggettivo</p> <p>Interventi realizzati sulle parti comuni di</p>	<p>https://www.agenziaentrategie.gov.it/portale/documenti/20143/3844145/Risposta_660_05.10.2021.pdf/4812d114-f071-5ace-7a89-0eccd030c201</p>	<p>Un soggetto è proprietario di un appartamento facente parte di un fabbricato condominiale costituito da 6 unità immobiliari ad uso residenziale (di cui 5 unità di proprietà di un trust) e 3 ad uso non residenziale (di cui 1 di proprietà del medesimo trust e due di proprietà di altra persona fisica). Nel predetto edificio condominiale, la superficie delle unità "residenziali" risulta essere superiore al 50% della superficie totale dell'edificio. Tale soggetto chiede se può fruire del Superbonus in relazione alle spese che gli saranno imputate come condòmino per l'intervento di isolamento termico degli elementi opachi delle parti comuni e per l'installazione</p>

	<i>un condominio con la maggior parte della superficie intestata ad un trust</i>		<p>di un impianto fotovoltaico condominiale. In tal caso, il Contribuente chiede se tutte le 9 unità immobiliari incluse nell'edificio condominiale possano essere conteggiate per il calcolo del limite massimo di spesa ammissibile al Superbonus.</p> <p>L'AgE chiarisce che l'edificio in condominio è costituito da unità immobiliari di proprietà di persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione (tra cui l'Istante) e da unità immobiliari segregate in un trust ed ha una superficie a prevalente destinazione residenziale: agli interventi "trainanti" e "trainati" effettuati sulle parti comuni potrà applicarsi il Superbonus. All'Istante, proprietario di un appartamento facente parte dell'edificio condominiale in questione, non è precluso l'accesso al Superbonus in relazione alle spese che il condominio sosterrà per la realizzazione dei prospettati interventi che saranno realizzati sulle parti comuni. Resta fermo che l'Istante potrà fruire del Superbonus nei limiti della quota di spesa a lui imputabile.</p> <p>L'Agenzia, al riguardo, chiarisce che ai fini del calcolo del numero delle unità di cui si compone il Condominio, per il calcolo del limite massimo di spesa detraibile, rilevano anche le unità segregate nel trust.</p>
I	<p>662 Del 05/10/2021</p> <p>Ambito Oggettivo</p> <p>Superbonus rafforzato - interventi di messa in sicurezza e miglioramento della classe sismica</p>	<p>https://www.agenziaentrante.gov.it/portale/documenti/20143/3844145/Risposta_662_05.10.2021+%281%29.pdf/08b634c3-3984-02de-f159-d2b69a3cf1b8</p>	<p>Un soggetto è proprietario insieme ad altri di un edificio unifamiliare ubicato in un Comune che rientra nell'elenco di quelli dichiarati con "stato di emergenza" a seguito di evento sismico del 2012. Il predetto soggetto intende quindi porre in essere interventi di messa in sicurezza e di miglioramento della classe sismica nonché interventi di efficientamento energetico dell'edificio. Per l'edificio non ha fruito del contributo per la ricostruzione e che, trattandosi di un edificio di "valore storico testimoniale", il vigente piano regolatore generale del Comune consente unicamente interventi definiti di restauro e risanamento conservativo, vietando espressamente gli interventi di demolizione e ricostruzione e/o di ristrutturazione degli edifici. Si chiede se i predetti interventi possano fruire dell'aumento del 50 % del massimale, come previsto dalla legge di bilancio 2021, ai commi 4-ter e 4-quater dell'articolo 119 del D.L. n. 34/2020 (decreto Rilancio).</p> <p>Nel caso di specie, l'AgE precisa che qualora in relazione ai prospettati interventi, sussista il diritto al contributo per la ricostruzione, è possibile può fruire del cd. Superbonus rafforzato, rinunciando al predetto contributo.</p>
I	<p>665 Del 06/10/2021</p>	<p>https://www.agenziaentrante.gov.it/portale/documenti/20143/3844145/Risposta_665_0</p>	<p>Un soggetto è proprietario di una abitazione e relativa pertinenza in un edificio costituito dal piano seminterrato (non riscaldato), dal piano rialzato (riscaldato), dal piano primo (riscaldato), dal sottotetto (non riscaldato) e dal tetto a falde. In particolare, l'edificio è costituito da 4 unità</p>

	<p>Ambito Oggettivo</p> <p>Condominio o edificio plurifamiliare - Limiti di spesa</p>	<p>6.10.2021+%281%29.pdf/60075c63-129d-2a01-75e5-145fd7e0c04e</p>	<p>immobiliari (2 ad uso abitativo e 2 pertinenze), con accesso autonomo e funzionalmente indipendenti. Si chiede se ai fini dell'accesso al Superbonus l'immobile sia da considerare come un edificio plurifamiliare o come un condominio minimo, con i relativi differenti limiti di spesa. L'AdE innanzitutto precisa che, sulla base della documentazione integrativa presentata, trattasi di Condominio per la presenza di parti comuni (facciate e tetto) e per la presenza di una pluralità di proprietari. La presenza dell'autonomia funzionale e dell'accesso autonomo non escludono l'individuazione del condominio.</p> <p>Di conseguenza, variano le detrazioni e i limiti di spesa a seconda della tipologia di intervento. Vengono ripresi i chiarimenti forniti con le circolari 24/E, 30/E e 7/E/2021. Sono esaminati numerosi interventi particolari, in relazione ai quali si rinvia alla lettura integrale del documento. Si evidenziano, in particolare, le seguenti precisazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Isolamento del sottotetto accessibile tramite botola: poiché la coibentazione riguarda una superficie disperdente a diretto contatto con l'ambiente riscaldato (piano primo), l'intervento rientra nel superbonus (c. 2 art. 119), fermo restando il rispetto dei requisiti dell'incidenza superiore al 25% della superficie e del salto di classe energetica (o di quella più alta). - Inclusione di zanzariere e schermature solari: l'inclusione negli infissi richiede valutazioni tecniche. Occorre cioè verificare se rispettano il fattore trasmissione solare richiesto. - Interventi antisismici: in merito all'individuazione dell'Unità strutturale (US), l'AdE richiama i chiarimenti forniti nella circolare del Consiglio Superiore Lavori Pubblici n. 7 del 21/1/2019, poi confermato nei pareri resi con nota del 2/2/2021 (la riduzione del rischio deve riguardare l'intera struttura), poi ribadito nei pareri nn. 3 e 4/2021 e con le dovute attualizzazioni relativamente ai centri storici. Conclusione: necessaria valutazione del professionista per l'esecuzione di interventi parziali in autonomia piuttosto che interventi sull'intero edificio.
<p>I</p>	<p>672</p> <p>Del 06/10/2021</p> <p>Ambito Oggettivo</p> <p>Installazione di impianti fotovoltaici</p>	<p>https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/3844145/Risposta_672_06.10.2021.pdf/f4b7bf9d-05fd-366d-11d4-3e8592875d0c</p>	<p>Il proprietario di un appartamento posto all'interno di un edificio composto da 3 appartamenti, ognuno intestato ad un soggetto diverso. Effettua lavori con i requisiti per godere del Superbonus, costituiti dalla coibentazione delle strutture opache, dal cambio dei serramenti, dalla nuova installazione di impianto fotovoltaico con accumulo e dalla installazione di sistemi BACS".</p> <p>L'istante pone diverse domande, a cui l'AdE risponde come segue:</p>

	<p><i>e sistemi di building automation per impianti di condizionamento e acqua calda sanitaria</i></p>		<p>1) se la misura relativa all'intervento di installazione di impianti fotovoltaici con relativi sistemi di accumulo è stata prorogata al 30 giugno 2022: al riguardo, l'AdE chiarisce che per gli interventi effettuati dai condomini il Superbonus spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022, indipendentemente se, alla data del 30 giugno 2022, abbiano effettuato o meno interventi per il 60% di quelli complessivi (art. 119, c. 8-bis).</p> <p>2) se sostituendo il vecchio generatore (G2), installato nel 2016, con uno nuovo sempre a condensazione (G3) possa continuare a beneficiare della detrazione al 65 per cento (ecobonus) sul vecchio e iniziare a fruire della detrazione del 110 per cento su quello nuovo. In caso di sostituzione del generatore (G2) con un sistema ibrido (G4) chiede se valgano le stesse considerazioni: l'AdE precisa che la prassi in materia ha chiarito che in assenza di specifiche preclusioni, è possibile fruire del Superbonus o dell'ecobonus nel caso prospettato.</p> <p>3) quale sia il massimale per la rimozione e smaltimento dell'amianto: ha chiarito che il Superbonus spetta anche per gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi agevolabili, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato.</p> <p>4) per i sistemi di sistemi di building automation (BACS), quali sono i servizi che occorre tenere sotto controllo con questi sistemi, se sia necessario controllare anche il consumo di gas e quali sono i massimali per l'installazione di questi sistemi: l'AdE precisa che è agevolata l'installazione dei sistemi di building automation per gli impianti di condizionamento estivo, di riscaldamento invernale e di produzione di acqua calda sanitaria, a condizione che ricorrano le condizioni previste dal decreto requisiti 6/8/2020 e nei limiti di 15.000 (cfr. allegato B, tabella 1, lettera ba del decreto requisiti).</p>
<p>I</p>	<p>674 Del 06/10/2021</p> <p>Ambito Oggettivo</p> <p>Interventi di riduzione del rischio sismico su un edificio collabente F/2 - ambito temporale previsto per l'avvio</p>	<p>https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/3844145/Risposta_674_06.10.2021.pdf/fdfc3b63-687d-1700-4c38-41643af36bc9</p>	<p>Il caso riguarda la ristrutturazione di un edificio collabente F/2 i cui lavori sono iniziati il 17 maggio 2016 e non sono ancora terminati. I lavori riguardano la demolizione e ricostruzione di una parte dell'edificio (lavori eseguiti parzialmente) ed il risanamento di un'altra parte di edificio (ancora da eseguire). Si chiede, se è possibile accedere al Superbonus per gli interventi antisismici ancora da eseguire, volti alla riduzione del rischio sismico, la cui asseverazione è stata prodotta in data 14 luglio 2021, integrando l'allegato B (con la SCIA in variante) previsto secondo le nuove disposizioni del d.m. n. 329 del 2020.</p> <p>Dalla documentazione integrativa presentata emerge che l'Istante ha ottenuto il permesso a costruire in data antecedente al 1° gennaio 2017 (17 maggio 2016) ed ha poi integrato lo stesso (attraverso la presentazione della SCIA il 14 luglio 2021, in variante, allegando l'asseverazione della riduzione del rischio sismico). Ne consegue che l'Istante non può fruire del Superbonus</p>

	delle procedure autorizzatorie ovvero per il rilascio del titolo abilitativo		per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 per gli interventi antisismici descritti nell'istanza, stante il chiaro disposto temporale previsto per l'avvio delle procedure autorizzatorie ovvero, per il rilascio del titolo abilitativo, cui è subordinata la spettanza di tale agevolazione.
I	680 Del 07/10/2021 Ambito Oggettivo Interventi di isolamento del tetto di una villetta a schiera -sottotetto non riscaldato	https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/3844145/Risposta_680_07.10.2021.pdf/bbdaed06-2139-48ba-0c8a-a9f299de146f	<p>Il proprietario di una villetta a schiera intende effettuare un intervento di isolamento termico (cd. cappotto termico) sui tre lati della unità immobiliare e lavori per isolare anche il tetto della villetta. Tuttavia, il menzionato tetto non delimita una superficie riscaldata dell'abitazione, in quanto vi è un locale sottotetto attualmente non abitabile che non costituisce un ambiente riscaldato. Si chiede se è possibile beneficiare del Superbonus.</p> <p>Con riferimento al quesito prospettato l'AgE rileva che a seguito della modifica apportata al comma 1 del citato art. 119 da parte della legge di bilancio 2021 nell'ambito degli interventi "trainanti" - finalizzati all'efficienza energetica ammessi al Superbonus - rientrano anche gli interventi per la coibentazione del tetto «senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente». Pertanto, a seguito della modifica normativa, potranno rientrare nel Superbonus anche gli interventi di coibentazione del tetto e a condizione che il requisito dell'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda, sia raggiunto con la coibentazione delle superfici che, nella situazione ante intervento, delimitano il volume riscaldato verso l'esterno, vani freddi o terreno. Ai fini del computo della superficie disperdente lorda, quindi non rientra la superficie del tetto quando il sottotetto non è riscaldato.</p>
I	684 Del 07/10/2021 Ambito Oggettivo Interventi di demolizione e ricostruzione con incremento di volume	https://www.agenziaintrate.gov.it/portale/documenti/20143/3844145/Risposta_684_07.10.2021.pdf/987a719a-484b-f9cd-12ed-a47102915d3b	<p>Un soggetto è comproprietario di un edificio che, a seguito dello smottamento del terreno su cui era costruito, è stato demolito. La demolizione è avvenuta nell'anno 2011 ed è stata certificata dall'amministrazione comunale che, successivamente, ha anche rilasciato il permesso di costruzione per "demolizione e ricostruzione su diverso sedime con un incremento del 20% della superficie", consentendo la realizzazione di due unità immobiliari. I lavori di ricostruzione debbono ancora iniziare, il permesso a costruire rilasciato dal Comune è tuttora valido e non si dispone di alcuna certificazione energetica dell'edificio demolito. Si chiede se gli interventi di riduzione del rischio sismico e di efficientamento energetico possano beneficiare del Superbonus.</p> <p>Sul caso l'AgE chiarisce che l'articolo 119, c.1-quater stabilisce che sono compresi fra gli edifici che accedono al Superbonus «anche gli edifici 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 cui alla lettera a) del comma 1</p>

			<p>[dell'art. 119], anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente, raggiungano una classe energetica in fascia A.».</p> <p>Al riguardo, sentita ENEA, per gli interventi di efficientamento energetico deve altresì essere dimostrato, sulla base di una relazione tecnica, che nello stato iniziale l'edificio era dotato di un impianto idoneo a riscaldare gli ambienti di cui era costituito. In tale ipotesi, non sarà necessario produrre l'A.P.E. iniziale. Nel caso prospettato, laddove l'intervento di ricostruzione che si intende effettuare rientri tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui al citato art. 3, co. 1, lett. d), del D.P.R. n. 380/2001 e vengano effettuati interventi rientranti nel Superbonus, l'Istante potrà fruire delle citate agevolazioni.</p>
I	<p>685 Del 07/10/2021</p> <p>Ambito Oggettivo</p> <p>Lavori di rimozione, demolizione e riposizionamento degli elementi decorativi della facciata</p>	<p>https://www.agenziacentrate.gov.it/portale/documenti/20143/3844145/Risposta_685_07.10.2021.pdf/d518ed33-69d7-13f1-dd9f-43ecd622455a</p>	<p>Un condominio intende procedere alla coibentazione a cappotto della facciata e del tetto dell'edificio. L'edificio in oggetto è caratterizzato, sulla facciata, da elementi architettonici peculiari e, tuttavia, non presenta alcun valore storico e culturale e non è sottoposto a vincoli storico-artistici e paesaggistici. L'istante evidenzia, inoltre, che l'isolamento termico della facciata presuppone, sul piano tecnico, dei lavori di rimozione e sostituzione dei suddetti elementi estetici (con elementi a misura isolanti) che incidono in modo significativo, anche sul piano economico, sulla realizzazione del cappotto termico esterno. Si chiede se su tali lavori è possibile beneficiare del Superbonus.</p> <p>L'AgE chiarisce che qualora il tecnico abilitato attesti che la rimozione (o demolizione) degli elementi decorativi della facciata isolante, nonché il successivo riposizionamento degli stessi sono interventi correlati ai lavori di coibentazione della facciata le relative spese sono ammesse alla detrazione nei limiti complessivi stabiliti dalla norma.</p>
I	<p>709 Del 15/10/2021</p> <p>Ambito Oggettivo</p> <p>Interventi di riduzione del rischio sismico e di efficientamento energetico su edifici composti da unità</p>	<p>https://www.agenziacentrate.gov.it/portale/documenti/20143/3844145/Risposta_709_15.10.2021.pdf/48687ef0-4dcc-f551-576c-b16721c369cb</p>	<p>Il soggetto comproprietario di un'area extra urbana composta di unità abitative e non abitative intende effettuare lavori di riduzione del rischio sismico e di efficientamento energetico con totale demolizione e ricostruzione con diversa sagoma prospetti e sedime con aumento volumetrico per l'adeguamento dei sottotetti, delle otto unità immobiliari (incluse quelle non abitative che saranno oggetto del cambio di destinazione d'uso) dei 3 edifici esistenti, per realizzare le predette 6 abitazioni. Sul caso specifico l'AgE, dopo aver richiamato normativa e prassi in materia, chiarisce che l'Istante potrà fruire delle agevolazioni anche per le unità non abitative identificate nella categoria catastale C a condizione che sia previsto il cambio di destinazione a fine lavori delle predette unità in immobili abitativi.</p> <p>In relazione alle spese per gli interventi che prevedono la riduzione del rischio sismico, invece l'AgE precisa che la richiesta del permesso di costruire è stata presentata al Comune, in data 11 settembre 2019. A tale data l'articolo 3, comma 3 del decreto ministeriale n. 58 del 2017</p>

	<i>immobiliari abitative e non</i>		prevedeva che l'asseverazione in argomento fosse allegata al titolo abilitativo al momento della presentazione allo sportello unico competente, per i successivi adempimenti. Per tale motivo, l'Istante non potrà accedere al Superbonus con riferimento alle spese sostenute per gli interventi di riduzione del rischio sismico.
I	764 Del 08/11/2021 Ambito Oggettivo Cambio di zona sismica del Comune nel quale è situato l'immobile oggetto degli interventi di demolizione e ricostruzione	https://www.agenziaentrategie.gov.it/portale/documenti/20143/3930262/Risposta_764_08.11.2021.pdf/759eec13-0818-05cc-785c-5809f491a735	Il proprietario di un edificio ha richiesto un permesso di costruire nel mese di luglio 2019 avente ad oggetto la demolizione e ricostruzione di un fabbricato residenziale senza allegare l'asseverazione della classe di rischio sismico dell'edificio precedente l'intervento e di quella conseguibile a seguito dell'intervento progettato, in quanto il Comune nel quale è ubicato l'immobile si trovava ancora in zona sismica 4. I lavori sono iniziati nel mese di agosto 2020 e successivamente, nel mese di marzo 2021, il Comune, a seguito di delibera della Giunta regionale è passato dalla zona sismica 4 alla zona sismica 3. Si chiede se in tale fattispecie è possibile godere del Superbonus. L'AgE chiarisce che dal momento che la richiesta del permesso di costruire senza la predetta asseverazione è stata presentata a luglio 2019 e, dunque, prima della delibera della Giunta regionale che ha disposto il passaggio del Comune dove è ubicato l'immobile oggetto di interventi alla zona sismica 3, l'Istante potrà accedere al Superbonus.
I	765 Del 09/11/2021 Ambito Oggettivo Interventi su singola unità immobiliare e pertinenze	https://www.agenziaentrategie.gov.it/portale/documenti/20143/3930262/Risposta_765_09.11.2021.pdf/8bf6f654-2e0a-d287-d48e-7773b8a4459f	RETTIFICA ALLA RISPOSTA N. 568 DEL 30/08/2021 Con la risposta ad interpello n. 765 del 09/11/2021, l'Agenzia delle entrate rettifica le indicazioni fornite con la risposta ad interpello n. 568 del 30/08/2021. Il caso è stato già analizzato già nella Risposta n. 568 del 30.8.2021 CHE VIENE RETTIFICATO. Nella citata risposta n. 568, l'Agenzia delle entrate chiariva che ai fini del limite di spesa, le pertinenze sono computate nel numero delle u.i. Inoltre, chiariva che vanno considerate quelle censite in catasto all'inizio degli interventi, pertanto, l'istante deve applicare il limite di spesa per il 110% con riferimento a 3 unità. Nella risposta n. 765 in commento invece, l'Agenzia delle entrate chiarisce che poiché l'Istante è comproprietario di un fabbricato composto da una unità abitativa accatastata e da due pertinenze, il limite di spesa a disposizione per gli interventi antisismici è pari a euro 96.000 considerando la singola unità residenziale unitariamente alle due unità immobiliari pertinenziali (nel rispetto, ovviamente, di tutti i requisiti e adempimenti previsti dalla normativa di riferimento che non costituiscono oggetto della presente istanza). Analogamente, con riferimento ai prospettati interventi di efficientamento energetico, l'Istante potrà fruire di un limite di spesa di 50.000 euro per l'isolamento termico delle pareti

			esterne, 30.000 euro per la sostituzione della centrale termica, 54.545 euro per la sostituzione degli infissi, 48.000 euro per l'installazione dell'impianto fotovoltaico e 48.000 euro per l'installazione del relativo sistema di accumulo.
I	<p>774 Del 10/11/2021</p> <p>Ambito Soggettivo</p> <p>Superbonus per associazioni e società sportive dilettantistiche</p>	<p>https://efaidnbmnni-bpcajpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F%2Fwww.agenziaentrate.gov.it%2Fportale%2Fdocumenti%2F20143%2F3930262%2FRisposta_774_10.11.2021.pdf%2Fc7bd59ef-14b7-1ec5-56cc-66afd997534b&clen=179954</p>	<p>Una associazione sportiva dilettantistica detiene in locazione alcuni immobili sui quali intende effettuare dei lavori sull'impianto di riscaldamento. Si chiede se è possibile beneficiare del Superbonus.</p> <p>Sul caso l'AgE ritiene che la sostituzione dell'impianto di climatizzazione che serve, oltre allo spogliatoio, anche il resto dell'immobile in cui esso si trova, con un analogo impianto - che rispetti i criteri energetici previsti - non esclude il contribuente dal beneficio, sebbene lo stesso risulti limitato alle spese sostenute in relazione alla climatizzazione del solo spogliatoio o della parte dell'immobile adibita allo spogliatoio.</p>
I	<p>779 Del 16/11/2021</p> <p>Ambito Oggettivo</p> <p>interventi di demolizione del tetto preesistente e rifacimento dello stesso per la realizzazione di un locale accessorio non abitabile soprastante un'unità immobiliare funzionalmente</p>	<p>https://efaidnbmnni-bpcajpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F%2Fwww.agenziaentrate.gov.it%2Fportale%2Fdocumenti%2F20143%2F3930262%2FRisposta_779_16.11.2021.pdf%2Fab5feb1e-2e06-b367-6fba-8de5e6c466c2&clen=173793</p>	<p>L'Istante, intende effettuare interventi di demolizione e rimozione del tetto preesistente e rifacimento dello stesso, per realizzare un locale non abitabile da adibire a stenditoio-lavatoio, da utilizzare come locale accessorio per la propria unità abitativa sottostante. L'attuale sottotetto è accatastato come locale accessorio al fabbricato sottostante e non è dotato di impianto di riscaldamento mentre, il nuovo locale sottotetto, sarà dotato di impianto di riscaldamento. Trattandosi di locale accessorio al fabbricato sottostante non abitabile, lo stesso non sarà accatastato in via autonoma, restando accessorio al fabbricato principale. Si chiede se è possibile beneficiare del Superbonus. L'AgE chiarisce che, essendo l'intervento di coibentazione realizzato su un locale accessorio dell'u.i. funzionalmente indipendente e con accesso autonomo dall'esterno, la verifica del requisito dell'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda nonché del miglioramento di almeno due classi energetiche dell'immobile, ovvero del conseguimento della classe energetica più alta deve essere effettuata rispetto a tale unità immobiliare.</p> <p>Con riferimento alle spese sostenute per la posa degli infissi, inoltre, l'AgE fa presente che, ai sensi del comma 2 dell'articolo 119 del decreto Rilancio, tra gli interventi "trainati" rientrano anche quelli di efficientamento energetico indicati nell'articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013 eseguiti congiuntamente, tra l'altro, all'intervento di isolamento termico. Pertanto, tra gli</p>

	indipendente con accesso autonomo		interventi in questione rientra anche la sostituzione di finestre comprensive di infissi. L'agevolazione, tuttavia, spetta solo nel caso di sostituzione di componenti già esistenti o di loro parti e non come, nel caso in esame, di nuova installazione.
I	780 Del 16/11/2021 Ambito Oggettivo Realizzazione di interventi antisismici su un complesso di villette a schiera, limiti di spesa, modifiche agli infissi	https://efaidnbmnni.bpcajpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F%2Fwww.agenziaentrate.gov.it%2Fportale%2Fdocumenti%2F20143%2F3930262%2FRisposta_780_16.11.2021.pdf%2Fa447e620-164c-5c6f-2f22-12f1f6bc1eef&clen=195322	<p>Un immobile accatastato A/2 e pertinenza C/6, "funzionalmente indipendente" fa parte di un complesso di villette a schiera insieme ad altre due, anch'esse funzionalmente indipendenti, composte da un immobile accatastato in A/2 e da una pertinenza C/2.</p> <p>Si chiede:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) se, nel caso in cui tutte le unità facenti parte dell'Unità Strutturale intendano intervenire con lavori strutturali, costituendosi per tali lavori in condominio, sia possibile accedere ai benefici fiscali previsti dagli articoli 119 e 121 del decreto-legge n. 34/2020 (decreto Rilancio), con particolare riferimento agli interventi di riduzione del rischio sismico definiti dagli articoli 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto- legge n. 63 del 2013 (sismabonus) potenziati al 110%; 2) nel caso di risposta affermativa, quali siano i massimali di spesa relativi agli interventi di riduzione del rischio sismico (sismabonus); 3) se sia possibile accedere ai benefici fiscali previsti dagli articoli 119 e 121 del decreto Rilancio con particolare riferimento agli interventi di sostituzione dei serramenti anche nel caso di piccole modifiche di forma e dimensione degli stessi. <p>Sul caso di specie l'AgE precisa che il soggetto in questione potrà fruire del Superbonus a condizione che sia asseverata dai professionisti incaricati l'efficacia dell'intervento realizzato sull'intera unità strutturale composta dalle tre villette a schiera e dalle relative pertinenze degli stessi, al fine della riduzione del rischio sismico.</p> <p>Per quanto riguarda il limite di spesa ammesso al Superbonus trattandosi di un intervento che riguarda un edificio in condominio per gli interventi dai quali derivi la riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una o a due classi di rischio sismico inferiore, realizzati sulle parti comuni degli edifici, la detrazione si applica su un ammontare delle spese non superiore a 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio. Anche ai fini dell'applicazione del Superbonus, nel caso in cui l'ammontare massimo di spesa agevolabile sia determinato in base al numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio oggetto di interventi, il calcolo va effettuato tenendo conto anche delle pertinenze. Nel caso di specie, pertanto, la spesa massima ammessa per gli interventi di riduzione del rischio sismico sarà pari a euro 576.000,00 (euro 96.000 x 6).</p> <p>In ultimo è possibile fruire delle agevolazioni fiscali, compreso il Superbonus, anche nell'ipotesi di interventi di spostamento e variazione dimensionale degli infissi, nel</p>

			presupposto, tuttavia, che siano rispettati tutti i requisiti richiesti dalla normativa di riferimento e a condizione che la superficie "totale" degli infissi nella situazione post intervento sia minore o uguale rispetto alla superficie degli infissi misurata prima dell'intervento edilizio.
I	<p>784 Del 18/11/2021</p> <p>Ambito Oggettivo</p> <p>Interventi antisismici e di efficientamento energetico su un'unità immobiliare funzionalmente indipendente e con accesso autonomo, modulo per la comunicazione dell'opzione</p>	<p>https://efaidnbmnni.bpcajpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F%2Fwww.agenziaentrate.gov.it%2Fportale%2Fdocumenti%2F20143%2F3930262%2FRisposta_784_18.11.2021.pdf%2Fab%2F3c4a3-3084-915e-c09b-3c3f9523b52d&clen=183048</p>	<p>Il proprietario di un edificio costituito da 5 unità immobiliari (n. 3 sono abitative di categoria A/3, mentre le altre sono costituite da un negozio di categoria C/1 e da un magazzino/cantina di categoria C/2) situate in zona sismica 3, intende eseguire sull'immobile A/3, funzionalmente indipendente e con accesso autonomo, interventi antisismici locali. Il magazzino C/2 non è pertinenza delle altre unità immobiliari. Si chiede se:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) è possibile usufruire del Superbonus, nel limite di spesa di euro 96.000; 2) è possibile usufruire della detrazione del 110 % per gli interventi di efficientamento energetico, ed in particolare per la sostituzione dell'impianto di climatizzazione esistente per un limite di spesa di euro 30.000 e per la sostituzione di infissi e serramenti per un limite di spesa di euro 54.545; 3) nel caso di cessione del credito o di sconto in fattura, per i predetti interventi, debbano essere inviati all'Agenzia delle entrate due distinti moduli per la comunicazione dell'opzione, uno per gli interventi antisismici ed uno per gli interventi di efficientamento energetico, oppure uno solo riportante quale importo oggetto di sconto o cessione la somma degli importi relativi ai due interventi. <p>L'AgE precisa che l'Istante potrà fruire del Superbonus. Inoltre, l'AgE ritiene che lo stesso debba inviare all'Agenzia delle entrate tre distinti moduli per la comunicazione dell'opzione per il c.d. "sconto in fattura" o per la cessione del credito, ossia un modulo diverso per ogni intervento che verrà realizzato.</p>
I	<p>791 Del 24/11/2021</p> <p>Ambito Oggettivo</p> <p>criteri per il raggiungimento della percentuale del 60% dei lavori</p>	<p>https://efaidnbmnni.bpcajpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F%2Fwww.agenziaentrate.gov.it%2Fportale%2Fdocumenti%2F20143%2F3930262%2FRisposta%2B791%2Bdel%2B2021%2B%25282%2529.pdf%2F</p>	<p>Un soggetto intende effettuare un intervento di ristrutturazione edilizia di un edificio di cui è comproprietario, insieme ad altre persone fisiche, costituito da tre appartamenti di categoria A/4 ed una pertinenza C/2; al termine dei lavori, saranno realizzati cinque appartamenti e tre box auto. Tutto il complesso al termine dei lavori risulterà residenziale.</p> <p>Il completamento degli interventi, con le opere di finizione ed impiantistiche, avverrà entro i termini di validità del permesso di costruire (3 anni) mentre le opere aventi valenza strutturale termineranno entro il 31 dicembre 2022 ed entro giugno 2022 verrà completato il 60% delle stesse.</p> <p>Poiché l'Istante intende fruire solamente del "supersismabonus" e non del "superecobonus", chiede se:</p>

		2F4b038288-7460-b14c-7831-df65e390187a&clen=189140	<p>1) ai fini del raggiungimento della percentuale del 60% dei lavori di cui al comma 8-bis dell'articolo 119 del decreto-legge legge 19 maggio 2020, n. 34, si debba tener conto solo delle opere aventi valenza strutturale, ovvero di miglioramento sismico;</p> <p>2) il limite di detrazione fiscale sia di 96.000,00 euro per le quattro unità immobiliari preesistenti, ovvero 384.000,00 euro;</p> <p>3) in base alla nuova modulistica CILA sia necessario presentare una comunicazione per le opere oggetto di miglioramento sismico (tutte le opere strutturali) e parallelamente il permesso di costruire per tutte le opere non oggetto di detrazioni (murature, finizioni, serramenti, impianti etc).</p> <p>Con riferimento al 1° quesito, l'AgE chiarisce che ai sensi del comma 8-bis del predetto articolo 119, richiamato dall'Istante, «per gli interventi effettuati dalle persone fisiche di cui al co. 9, lettera a), per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022».</p> <p>Con riferimento al 2° quesito atteso che l'edificio all'inizio dei lavori è composto da 4 unità immobiliari, il limite di spesa ammesso al Superbonus, nel rispetto di ogni altra condizione ed adempimento richiesto dalla norma è pari a 384.000 euro (96.000 x 4).</p> <p>In ultimo con riferimento al 3° quesito, l'AgE precisa che non viene fornita risposta in quanto la materia esula dalle competenze dell'Agenzia delle entrate.</p>
I	<p>791 Del 24/11/2021</p> <p>Ambito Oggettivo</p> <p>Prestazioni professionali rese dal personale interno degli istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati</p>	https://www.agenziae-nterate.gov.it/portale/documents/20143/3930262/Risposta_795_30.11.2021.pdf/596bb13c-862a-1825-01f5-b6ba5a4b53fb	<p>Relativamente ad un ente pubblico economico, la normativa regionale fa rientrare tra le proprie attività anche la gestione, la manutenzione, gli interventi di recupero e qualificazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.</p> <p>Tale ente chiede se per gli interventi ammessi al Superbonus condotti dai soggetti gestori del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ex IACP) le prestazioni per la progettazione, per la verifica e validazione dei progetti, per la direzione lavori, per il coordinamento della sicurezza, per il collaudo dei lavori, per il supporto al RUP, possano beneficiare del Superbonus e se la detrazione per i predetti interventi può essere oggetto di cessione del credito o sconto in fattura.</p> <p>L'AgE conferma che i predetti interventi possono godere del Superbonus e possono essere oggetto di cessione del credito.</p> <p>In merito al quesito, concernente la possibilità di ammettere al Superbonus anche gli "ulteriori" costi correlati alle prestazioni a carico dell'Ente, tenuto conto del decreto legislativo n. 50/2016, per le funzioni di Stazione appaltante (costi per l'indizione e l'espletamento della gara</p>

			di appalto, costo delle commissioni e dei seggi di gara, costi di pubblicazione bandi ed avvisi, ecc.), l'AgE ritiene che tali costi possano concorrere al limite di spesa ammessi alla detrazione essendo caratterizzati da un'immediata e necessaria correlazione con gli interventi che danno diritto alla detrazione in quanto obbligatori e prodromici alla realizzazione degli interventi stessi.
I	<p>804 Del 10/12/2021</p> <p>Ambito Soggettivo</p> <p>Superbonus-Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficienza e mancanza del presupposto soggettivo</p>	<p>https://www.agenziacentrate.gov.it/portale/web/guest/normative-prassi/risposte-agli-interpelli/interpelli</p>	<p>Un Ente Morale qualificato come Ipab (Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficienza), ente senza scopo di lucro intende eseguire interventi di risparmio energetico e antisismico su immobili facenti parte di un compendio immobiliare costituito in condominio, con " prevalente destinazione abitativa" (tutti gli alloggi e i negozi di sua proprietà sono locati a terzi). Chiede se su tali lavori è possibile beneficiare del Superbonus ovvero, in alternativa, del bonus facciate, dell'ecobonus, del sismabonus nonché dell'opzione per il c.d. "sconto in fattura". In subordine, tenuto conto che l'intero fabbricato è locato a terzi, l'Istante chiede se, eventualmente, i singoli locatari possano fruire del Superbonus sia per gli interventi antisismici che per quelli di efficientamento energetico (trainanti e trainati).</p> <p>Sul punto l'AgE precisa che dal momento che la norma non contempla tra i potenziali soggetti beneficiari gli istituti pubblici di assistenza e beneficenza (IPAB) tale ente per predetti lavori NON può beneficiare del superbonus.</p> <p>Affinché i condomini possano beneficiare del Superbonus è necessario, che questi sostengano direttamente le spese per tali interventi (per la cui esecuzione è comunque richiesto il consenso espresso da parte dell'Istante in qualità di proprietario) e che gli immobili in questione (che devono, in ogni caso, essere ad uso residenziale) siano dagli stessi detenuti in base ad un idoneo titolo giuridico (contratto di locazione regolarmente registrato).</p> <p>In ultimo all'Ente in questione non è preclusa la possibilità di beneficiare del bonus facciate dell'ecobonus e del sismabonus e dello sconto in fattura.</p>
I	<p>806 Del 13/12/2021</p> <p>Ambito Oggettivo</p> <p>Interventi antisismici su parti comuni e pertinenze situate in fabbricato separato</p>	<p>https://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F%2Fwww.agenziacentrate.gov.it%2Fportale%2Fdocuments%2F20143%2F4002792%2FRisposta_806_13.12.2021.pdf%2F52</p>	<p>Due soggetti sono proprietari di una immobile ciascuno. Nell'area cortiliva è presente una piccola costruzione ad uso accessorio, composta da due pertinenze autonomamente accatastate (un'autorimessa e una cantina) di proprietà di uno solo dei due.</p> <p>Sono in corso i lavori di ristrutturazione che riguardano tutta la proprietà, inclusa l'area cortiliva ed il giardino. Si chiede se su tali lavori si può beneficiare del Superbonus e Sismabonus.</p> <p>Nel caso di specie, ai fini del calcolo della spesa massima ammessa al Superbonus, per gli interventi sulle parti comuni dell'edificio in condominio, non devono essere considerate le pertinenze dell'unità immobiliare di proprietà di un soggetto in quanto situate in un edificio diverso da quello condominiale. Va, peraltro, precisato che relativamente alle spese sostenute</p>

	<i>dal fabbricato principale-spesa massima</i>	dcb433-5148-c33c-8cbc-73d672903ac6&clen=178812	per l'intervento di demolizione e ricostruzione con riduzione della classe di rischio sismico delle due pertinenze, l'AgE precisa che l'Istante potrà fruire, nel rispetto di ogni altra condizione, del Superbonus calcolato su un distinto limite di spesa pari a 96.000 euro. In conclusione, l'AgE ritiene il proprietario degli immobili oggetto di intervento - possa calcolare la detrazione con i predetti due distinti limiti di spesa. In particolare: - per gli interventi condominiali il limite complessivo di spesa ammessa alla detrazione è pari a 192.000 euro (96.000 euro X le due unità immobiliari di cui si compone l'edificio in condominio). Resta fermo che, la detrazione spetterà in funzione della spesa a lui imputata in base ai criteri esposti in precedenza ed effettivamente rimborsata al condominio anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare; - per l'intervento di demolizione e ricostruzione delle due pertinenze sarà possibile calcolare la detrazione su un autonomo limite di spesa pari a 96.000 euro.
I	807 Del 13/12/2021 Ambito Oggettivo Interventi realizzati da una Fondazione su edifici residenziali	https://efaidnbmnnn1bpcajpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F%2Fwww.agenziaentrate.gov.it%2Fportale%2Fdocumenti%2F20143%2F4002792%2FRisposta_807_13.12.2021.pdf%2F8996d218-c7da-ee20-58d1-99e6ada094c5&clen=167354	Una Fondazione (azienda pubblica di servizi alla persona) è un ente pubblico non economico che trae origine dalla trasformazione di un'Istituzione di Pubblica Assistenza e Beneficenza (I.P.A.B.), chiede se può fruire del Superbonus. Sul caso l'AgE conferma che l'applicazione del Superbonus, nei confronti dei predetti soggetti, è subordinata all'esistenza di due requisiti: - soggettivo, essendo riferita agli istituti autonomi case popolari (IACP), comunque denominati, ovvero agli enti che svolgono le medesime funzioni dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing"; - oggettivo, riguardando interventi realizzati su immobili di proprietà dei predetti istituti o enti, ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica.
I	809 Del 14/12/2021 Ambito Oggettivo interventi antisismici e di efficientamento energetico realizzati	https://efaidnbmnnn1bpcajpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F%2Fwww.agenziaentrate.gov.it%2Fportale%2Fdocumenti%2F20143%2F4002792%2FRisposta_809	La proprietaria di due immobili (categoria A/2 e C/6) siti in un condominio del quale fanno parte altri 3 immobili (categoria A/2, C/2 e C/6) di proprietà del marito la cui superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio è superiore al 50% intende effettuare lavori di isolamento dell'involucro dell'edificio e interventi antisismici usufruendo del Superbonus per lavori trainanti oltre alla sostituzione dell'impianto termico condominiale quale intervento trainato. Si chiede se: 1) in relazione all'effettuazione dei pagamenti, si chiede se la frase "ai fini della fruizione del beneficio, può essere utilizzato il codice fiscale del condòmino che ha effettuato i

	<p>mediante demolizione e ricostruzione di un edificio che costituisce un "condominio minimo"</p>	<p>14.12.2021.pdf%2F8f9a9f6c-6568-b329-1ba7-85f590f85d2c&clen=183081</p>	<p>connessi adempimenti", contenuta nella circolare 7/E del 2021, debba essere intesa nel senso che i pagamenti possono essere effettuati da ciascun condòmino direttamente al fornitore per la propria quota, eventualmente con fatture intestate al singolo condòmino (e in tal caso ognuno di essi indicherà il proprio codice fiscale), o debbano obbligatoriamente essere effettuati da un condòmino incaricato a cui saranno intestate le fatture dei fornitori e ciò anche nel caso di cessione del credito o sconto in fattura.</p> <p>2) quale sia il limite di spesa ammesso al Superbonus con riferimento all'intervento "trainato" di sostituzione dell'impianto di riscaldamento condominiale con un nuovo impianto condominiale alimentato da biomasse combustibili.</p> <p>3) l'intervento di installazione di grate alle finestre possa essere considerato di completamento degli altri interventi agevolabili, considerato che nell'immobile originario sono presenti delle grate alle finestre solo del piano terra, ma non anche al primo piano oppure devono essere considerati come "lavori finalizzati alla prevenzione del rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi".</p> <p>Nel caso di specie, considerato che non è stato richiesto il codice fiscale del condominio minimo, le fatture devono essere emesse nei confronti del condòmino, o di entrambi i condòmini, che effettua, ovvero effettueranno anche i correlati adempimenti.</p> <p>Con riferimento al 2° quesito l'AgE precisa che alla sostituzione dell'impianto di riscaldamento con un generatore di calore alimentato da biomasse combustibili a servizio dell'edificio, considerato che il citato articolo 14, comma 2-bis, del D.L. n. 63/2013 stabilisce per tale intervento un ammontare massimo di detrazione spettante pari a 30.000 euro, il limite di spesa ammesso al Superbonus, è pari a 27.273 euro ed è commisurato all'intervento effettuato sull'edificio.</p> <p>Con riferimento al quesito n. 3, l'AgE precisa che l'Istante potrà fruire del Superbonus anche relativamente alle spese sostenute per l'installazione delle grate qualora il tecnico abilitato attesti che le stesse sono collegate alla realizzazione e al completamento degli interventi agevolati. In caso contrario l'istante potrà godere del credito di imposta sulle ristrutturazioni edilizie di cui all'art. 16-bis, comma 1, lett. f) del Tuir. In tal ultimo caso si precisa, tuttavia, che relativamente a tale spesa non potrà essere esercitata l'opzione ai sensi dell'articolo 121 del decreto Rilancio.</p>
<p>I</p>	<p>810 Del 15/12/2021</p>	<p>https://efaidnbmnni.bpcajpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=ht</p>	<p>Un soggetto è proprietario di un appartamento situato in un complesso turistico residenziale suddiviso in edifici separati, che ospitano fino a otto appartamenti ciascuno, tutti con accesso</p>

	<p>Ambito Oggettivo</p> <p>interventi su unità immobiliare funzionalmente indipendente - ambito applicativo</p>	<p>tps%3A%2F%2Fwww.genziaentrate.gov.it%2Fportale%2Fdocuments%2F20143%2F4002792%2FRisposta_810_15.12.2021.pdf%2F0971f79b-c5c3-6164-e4f3-b733dc51be27&clen=167414</p>	<p>indipendente avente un unico sistema fognario, con depuratore, allacci condominiali per energia elettrica e acqua e dispone di accumuli di GPL condivisi tra varie unità abitative.</p> <p>Le utenze elettriche sono dotate di "contatore a defalco" per ciascun appartamento e le spese sono ripartite in base ai consumi effettivi. Per le utenze di acqua e gas, invece, intende provvedere, qualora necessario, con l'introduzione di contatori per adottare lo stesso sistema di suddivisione.</p> <p>Dopo aver richiamato normativa e prassi in materia, l'AgE chiarisce che dal momento che gli impianti (acqua, energia elettrica e gas) sono di proprietà delle singole abitazioni dall'interno delle stesse fino al punto di installazione dei contatori, mentre sono di proprietà condivisa con il complesso turistico per le tratte che vanno dai predetti contatori fino all'allaccio condominiale, l'unità abitativa in questione non può ritenersi "funzionalmente indipendente" ai sensi dell'ultimo periodo del comma 1-bis dell'articolo 119 del decreto Rilancio. Sulla base delle disposizioni citate, infatti, la condizione che un'unità immobiliare possa ritenersi funzionalmente indipendente qualora sia dotata di almeno tre impianti di proprietà esclusiva implica che gli stessi non siano serviti da una utenza comune. Ne consegue che all'Istante, in relazione agli interventi ammissibili che intende realizzare sulla unità immobiliare sita all'interno del complesso residenziale è precluso l'accesso al Superbonus.</p>
I	<p>5</p> <p>Del 07/01/2022</p> <p>Ambito Oggettivo</p> <p>interventi di efficientamento energetico e antisismici su edificio di unico proprietario (con usufrutto parziale a favore di un altro soggetto), composto da unità abitative residenziali e non -</p>	<p>https://efaidnbmnni.bpcajpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=https://www.genziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/4081309/Risposta_5_07_01.2022.pdf%2F8bdfb38b-4b54-dc96-afbc-959b45496743&clen=185974</p>	<p>Il caso riguarda un soggetto che intende effettuare interventi di efficientamento energetico e antisismici su edificio di cui è unico proprietario (con usufrutto parziale a favore di un altro soggetto), composto da unità abitative residenziali e non con prevalenza della natura residenziale dell'edificio. Chiede di conoscere:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. se è possibile godere del Superbonus in relazione ad interventi effettuati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di impresa, arte o professione, su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche. In particolare, si chiede se i criteri di determinazione dei massimali di spesa, nonché i criteri di prevalenza della destinazione residenziale e di ripartizione delle spese agevolabili delle u.i. possedute da un unico proprietario, siano i medesimi, rispetto a quelli previsti sulle parti comuni in condominio; 2. quali siano i criteri di determinazione delle agevolazioni spettanti in caso di interventi di efficientamento ed isolamento termico sull'edificio descritto in presenza di locali non riscaldati, sottostanti alle unità residenziali;

	prevalenza della natura residenziale dell'edificio		<p>3. se la spesa per lavori di risanamento della scala condivisa possa essere agevolata con detrazione d'imposta pari al 50 cento.</p> <p>Con riferimento ai quesiti 1 e 2, l'AgE precisa che in relazione alle spese sostenute, quale comproprietario dell'edificio composto da un unico corpo di fabbrica che comprende due unità residenziali, una pertinenza ed una unità censita nella categoria catastale C/6, laddove non sussista la condizione della prevalenza della residenzialità, come rappresentato dallo stesso Istante, non può fruire delle agevolazioni previste dal decreto Rilancio. Sul punto si osserva che nei condomini la regola è diversa, infatti la circolare n. 24/E/2020 ha chiarito che la detrazione è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate su parti comuni da parte di possessori o detentori di unità abitative.</p> <p>Con riferimento al quesito n. 3, l'Istante potrà fruire della detrazione di cui all'articolo 16-bis del TUIR, nella misura del 50% delle spese sostenute, calcolata su un ammontare massimo delle stesse pari a 96.000 per immobile, per gli interventi di rifacimento delle scale. In particolare, considerato che la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio è inferiore al 50%, la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni dovrà essere commisurata alle sole unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio.</p>
I	<p>10</p> <p>Del 11/01/2022</p> <p>Ambito Oggettivo</p> <p>interventi di efficientamento energetico in un condominio composto da più edifici - calcolo del rapporto tra la superficie delle unità immobiliari residenziali e la</p>	<p>https://efaidnbmnni.bpcajpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F%2Fwww.agenziaentrate.gov.it%2Fportale%2Fdocumenti%2F20143%2F4081309%2FRisposta_10_1.01.2022.pdf%2Fe6ffad50-8232-c524-a9c8-cba1bd723b8d&clen=167401</p>	<p>Un Condominio formato da 3 edifici ha deliberato di realizzare interventi "trainanti" di coibentazione delle superfici opache che interesseranno almeno il 25% della superficie totale disperdente e la sostituzione dell'impianto termico nonché interventi "trainati" di sostituzione di serramenti e infissi e l'installazione di impianti fotovoltaici rientranti nel cd. Superbonus. Alcuni edifici hanno destinazione abitativa e altri hanno altre destinazioni.</p> <p>Si chiede di conoscere le modalità di calcolo del rapporto tra la superficie delle unità immobiliari residenziali e di quella delle unità non residenziali e, in particolare, se, ai fini del predetto calcolo, vada conteggiata anche la superficie di un immobile in categoria D/6.</p> <p>Sul punto l'AdE chiarisce che considerato che la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza è pari al 45% della superficie complessiva dei 3 edifici, il Superbonus riferito alle spese per interventi realizzati sulle parti comuni spetta solo ai possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione che potranno fruire della detrazione anche relativamente alle spese sostenute per interventi "trainati" realizzati sulle singole unità immobiliari residenziali sempreché non rientranti tra le categorie catastali escluse dal beneficio (A/1, A/8 e A/9).</p>

	<i>superficie delle unità non residenziali</i>		
I	<p>23 Del 13/01/2022</p> <p>Ambito Oggettivo</p> <p>Interventi effettuati da un condominio composto da più edifici - Modalità delle delibere condominiali</p>	<p>https://efaidnbmnni.bpcajpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F%2Fwww.agenziaentrate.gov.it%2Fportale%2Fdocumenti%2F20143%2F4081309%2FRisposta_23_13.01.2022.pdf%2F85cb96d-8af4-8052-9d46-490293103aac&clen=180163</p>	<p>Un condominio istante è formato da vari fabbricati indipendenti, vorrebbe effettuare degli interventi edilizi rientranti nell'ambito del cd. Superbonus. Si chiede se:</p> <p>1) il fatto che il condominio sia costituito da più fabbricati, osti a che i lavori astrattamente rientranti nel perimetro di applicazione del Superbonus siano deliberati non già dall'assemblea condominiale nel suo complesso, bensì da separate assemblee dei proprietari (o detentori ad altro titolo) delle unità immobiliari dei singoli fabbricati interessati dagli interventi;</p> <p>2) ai fini degli adempimenti previsti per l'esercizio dello sconto in fattura sia possibile presentare comunicazioni distinte per gli interventi relativi ai singoli fabbricati su cui interverranno i lavori, esponendo sempre il medesimo e unico codice fiscale del condominio e, come beneficiari, i soli proprietari/detentori delle unità immobiliari afferenti il singolo fabbricato.</p> <p>Con riferimento al quesito n. 1 l'AdE precisa che sebbene la questione abbia natura civilistica e non fiscale, ai fini dell'applicazione del Superbonus è, infatti, necessario che i lavori astrattamente rientranti nel perimetro dell'agevolazione siano validamente deliberati dall'assemblea condominiale, nel suo complesso ovvero, laddove consentito, dalle assemblee dei proprietari (o detentori ad altro titolo) delle unità immobiliari dei singoli fabbricati su cui insisteranno gli interventi.</p> <p>In merito al quesito n. 2, invece l'Ade chiarisce che potranno essere inviate tante comunicazioni, per i lavori trainanti sulle parti comuni condominiali, quanti sono i fabbricati interessati dagli interventi.</p>
I	<p>40 Del 21/01/2022</p> <p>Ambito Oggettivo</p> <p>interventi effettuati su due unità abitative, costituenti un "condominio minimo", che al termine dei lavori di</p>	<p>https://efaidnbmnni.bpcajpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F%2Fwww.agenziaentrate.gov.it%2Fportale%2Fdocumenti%2F20143%2F4081309%2FRisposta_40_21.01.2022.pdf%2F6e251456-74ef-d7ab-67f1-</p>	<p>Due coniugi hanno concluso un contratto preliminare per l'acquisto di due unità immobiliari in categoria A/4 facenti parte di un unico edificio che saranno di proprietà una dell'Istante e una del coniuge costituendo un cd. "condominio minimo". L'edificio sarà oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione al termine dei quali le due unità immobiliari saranno accorpate con conseguente fusione catastale. Si chiede se è possibile fruire su tali lavori del Superbonus fino al 31.12.2022 atteso che l'intervento sarà effettuato da un condominio minimo e che le due unità saranno accorpate soltanto al termine dei lavori di demolizione e ricostruzione e se i pagamenti effettuati entro gli attuali termini di scadenza dell'agevolazione diano diritto al Superbonus anche qualora i lavori termineranno successivamente a tali termini.</p> <p>Sul caso l'AdE chiarisce che considerato che, come affermato dall'Istante, all'inizio dei lavori l'edificio sarà costituito in condominio, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalle</p>

	demolizione e ricostruzione saranno accorpate	4aca66bf0d9f&clem=159847	norme la detrazione spetta, sia pure con le diverse aliquote, per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025. Con riferimento al 2° quesito, invece, il Superbonus si applica alle spese sostenute per gli interventi "trainanti" e "trainati" elencati nell'articolo 119 del decreto Rilancio, nel periodo di vigenza dell'agevolazione ivi indicato, indipendentemente dalla data di avvio e di ultimazione degli interventi cui le spese si riferiscono. il Superbonus si applica alle spese sostenute per gli interventi "trainanti" e "trainati" elencati nell'articolo 119 del decreto Rilancio, nel periodo di vigenza dell'agevolazione ivi indicato, indipendentemente dalla data di avvio e di ultimazione degli interventi cui le spese si riferiscono.
I	47 Del 21/01/2022 Ambito Soggettivo Cooperativa sociale ONLUS	https://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F%2Fwww.agenziaentrate.gov.it%2Fportale%2Fdocumenti%2F20143%2F4081309%2FRisposta_47_21.01.2022.pdf%2Fa15e2053-2342-3d83-46a0-7b6e2928791a&clem=174958	Una cooperativa sociale di tipo A, ai sensi della legge n. 381/1991, iscritta all'Albo delle società cooperative nella sezione «cooperative a mutualità prevalente», intende eseguire degli interventi edilizi sul patrimonio immobiliare strumentale «per natura o per destinazione ai fini della propria attività», che include immobili di categoria catastale A/2 e A/7, nonché di categoria D4, D6 e D7, C1 e C6. Si chiede se tale soggetto può beneficiare del Superbonus. Sul caso l'AdE chiarisce che considerato che, nel caso di specie, l'istante ha dichiarato di avere assoggettato a tassazione la quota dell'utile destinato a riserva legale a partire dall'anno 2012, la fattispecie descritta può essere assimilata all'ipotesi di «esenzione parziale», con la conseguenza che la società istante potrà fruire della detrazione cd. Superbonus in relazione ai periodi d'imposta in cui oltre a sostenere le spese per gli interventi agevolabili accantoni utili per i quali trovi applicazioni quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 6 del decreto-legge n. 63/2002, ferma restando la presenza di tutti i requisiti e delle condizioni normativamente previste.
VIO 2022	Detraibili costi attestazione congruità spese e visto di conformità		In occasione del Videoforum di Italia Oggi, l'AgE ha confermato che è possibile portare in detrazione, anche per i bonus ordinari, sia i costi relativi all'attestazione delle spese sia il visto di conformità indipendentemente dal momento del relativo sostenimento. Sono, quindi, detraibili anche le spese sostenute nel periodo 12 novembre 2021-31 dicembre 2021.
VIO 2022	Superbonus per l'installazione di impianti per comunità energetiche costituite come ENC o Condomini		L'AdE ha chiarito che il Superbonus spetta alle comunità energetiche costituite sotto forma di ENC o condomini indipendentemente dalla circostanza che l'edificio oggetto di interventi agevolati sia o meno costituito come condominio e, dunque, anche con riferimento ad interventi realizzati su edifici composti da più u.i. di proprietà dei predetti soggetti. Inoltre, il Superbonus è subordinato alla condizione che l'installazione degli impianti sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi trainanti finalizzati al risparmio energetico o antisismici.

VIO 2022	Escluso il Superbonus per lavori su immobile locato con finalità commerciale o professionale		Nel caso di un immobile residenziale locato a terzi per l'esercizio di attività commerciale o professionale, le spese che si intendono realizzare non possono beneficiare del Superbonus.
VIO 2022	Superbonus per interventi trainanti su unità funzionalmente indipendente e autonoma in un condominio		L'AdE conferma che in caso di interventi trainanti effettuati su una unità funzionalmente indipendente e autonoma in un condominio si ha la possibilità di effettuare alternativamente l'intervento agevolabile o come condomino sull'intero edificio o come proprietario della singola unità immobiliare con le predette caratteristiche.
VIO 2022	Interventi su due immobili cd bifamiliare Massimali di spesa		L'AdE conferma che nel caso di due unità immobiliari accatastate A3 di un unico proprietario, autonome dal punto di vista degli impianti e con accesso autonomo, il limite di spesa per interventi sull'involucro dell'edificio è quello previsto per gli edifici in condominio, ossia euro 80.000 (euro 40.000 per due unità immobiliari).
I	53 Del 27/01/2022 Ambito Oggettivo criteri di determinazione dello "Stato di avanzamento lavori (SAL)" per interventi di efficienza energetica e antisismici	https://efaidnbmnni.bpcajpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F%2Fwww.agenziaentrate.gov.it%2Fportale%2Fdocumenti%2F20143%2F4081309%2FRisposta_53_27.01.2022.pdf%2F0010168f-56f7-6ef9-c305-f12ac9566cbc&clen=176538	L'Istante è proprietaria di due u.i. (categoria A/2), case a schiera di corte e costruite in aderenza su un lato, entrambe funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo dall'esterno su cui si intendono effettuare lavori di demolizione e ricostruzione dei due edifici e la realizzazione, tramite accorpamento, sullo stesso sedime di un unico edificio unifamiliare composto da una sola unità abitativa entro il volume massimo della volumetria complessiva preesistente. L'Istante - intendendo avvalersi della cessione del Superbonus in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori (SAL), chiede quale sia la modalità di determinazione del 30% dello stato avanzamento lavori, che la norma stabilisce quale limite minimo necessario per poter effettuare tale cessione. In particolare, chiede se il raggiungimento della predetta percentuale del 30% vada verificato separatamente per ciascuno dei due interventi ammessi al Superbonus. L'AdE precisa che qualora sul medesimo immobile siano effettuati sia interventi di efficienza energetica sia interventi antisismici la verifica dello stato di avanzamento dei lavori, è effettuata separatamente per ciascuna categoria di intervento agevolabile in quanto le due distinte tipologie di interventi richiedono differenti competenze tecniche ai fini dell'asseverazione dell'efficacia degli stessi, nonché del rispetto dei requisiti tecnici e della congruità delle spese.

<p>FAde 28/1/2022</p>	<p><i>Interventi in edilizia libera: esonero da asseverazione e visto</i></p>		<p>La legge di Bilancio 2022 ha previsto l'esonero dall'obbligo del visto di conformità e dell'asseverazione di congruità delle spese per gli interventi in edilizia libera o di importo complessivo non superiore a 10.000 euro (diversi dal bonus facciate), per i quali si esercita l'opzione per la cessione/sconto del credito.</p> <p>L'AdE ha chiarito che l'esonero riguarda le comunicazioni di opzioni trasmesse dal 1° gennaio 2022. Di conseguenza, se la spesa relativa a detti interventi è stata sostenuta, anche mediante lo sconto in fattura, il 1° dicembre 2021 (fatta eccezione per gli interventi ammessi al <i>Bonus facciate</i>), non ricorre l'obbligo del visto di conformità e dell'attestazione della congruità delle spese se la comunicazione di cessione è trasmessa all'Agenzia delle entrate a decorrere dal 1° gennaio 2022.</p>
<p>FAde 28/1/2022</p>	<p><i>Calcolo del limite del 30% per lavori su unità unifamiliari</i></p>		<p>Ai fini del calcolo della percentuale del 30%, contenuto nel comma 8-bis articolo 119, decreto Rilancio (previsto per fruire del Superbonus nelle unità unifamiliari da PF), l'AdE conferma (come da risposta ad interpello n. 791/2021) che la predetta percentuale è commisurata all'intervento complessivamente considerato e non solo ai lavori ammessi al Superbonus. Tale criterio si ritiene valido anche con riferimento alle nuove disposizioni contenute nel citato comma 8-bis dell'articolo 119 del decreto Rilancio, come sostituito dalla legge di bilancio 2021.</p>
<p>FAde 28/1/2022</p>	<p><i>Limite di spesa per interventi di eliminazione di barriere architettoniche</i></p>		<p>Ai sensi del comma 2 dell'articolo 119 del decreto Rilancio, tra gli interventi "trainati" dagli interventi di efficienza energetica di cui al comma 1 rientrano anche quelli finalizzati «alla eliminazione delle barriere architettoniche».</p> <p>Con riferimento al limite massimo di spesa ammesso al Superbonus, si ricorda che, ai sensi dell'articolo 16, comma 1, del citato decreto-legge n. 63/2013, per gli interventi di cui all'articolo 16-bis del TUIR è previsto che la detrazione si applichi nel limite di spesa di 96.000 euro riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente. Nel caso di interventi sulle parti comuni dell'edificio, le relative spese, essendo oggetto di un'autonoma previsione agevolativa, devono essere considerate, dal condomino o dall'unico proprietario dell'intero edificio (fino a 4), in modo autonomo ai fini dell'individuazione del limite di spesa ammesso alla detrazione. Pertanto, nel caso in cui vengano effettuati sia interventi sulle parti comuni dell'edificio che sulla singola unità immobiliare all'interno di tale edificio, il Superbonus spetta nei limiti di spesa sopra riportati, applicabili disgiuntamente per ciascun intervento. In sostanza, qualora sia installato nel condominio un ascensore e un condomino effettui interventi di eliminazione delle barriere architettoniche nel suo appartamento, potrà fruire del Superbonus per l'intervento sulla propria abitazione nel limite di spesa di 96.000 euro e per l'intervento sulle parti comuni del condominio per la quota a lui imputata nell'ulteriore limite di 96.000 euro. Nel caso di titolarità di più appartamenti, il limite massimo di spesa relativo ai lavori sulle parti comuni va considerato autonomamente per ciascuna abitazione e, in caso di più contitolari dell'unità abitativa, deve essere suddiviso tra gli stessi. Nel predetto limite occorre tener</p>

			conto anche delle eventuali ulteriori spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio, ivi inclusi gli interventi antisismici.
FAde 28/1/2022	Gestione del Superbonus nel 730 Visto di conformità		L'obbligo del visto di conformità per fruire della detrazione d'imposta relativa alle spese per interventi rientranti nel <i>Superbonus</i> è escluso nell'ipotesi in cui la dichiarazione sia presentata direttamente dal contribuente, attraverso l'utilizzo della dichiarazione precompilata predisposta dall'Agenzia delle entrate (modello 730 o modello Redditi), ovvero tramite il sostituto d'imposta che presta l'assistenza fiscale (modello 730). Pertanto, nel caso in cui il contribuente modifichi i dati relativi alle spese ammesse al Superbonus proposti nella dichiarazione dei redditi precompilata e presenti direttamente la dichiarazione non dovrà richiedere il visto di conformità.
FAde 28/1/2022	Detraibilità del visto di conformità Superbonus – separata indicazione		Considerato che, ai sensi dell'articolo 119, comma 15, del d.l. n. 34 del 2020 « <i>Rientrano tra le spese detraibili per gli interventi di cui al presente articolo quelle sostenute per il rilascio [...] del visto di conformità di cui al comma 11</i> », si ritiene che siano detraibili le spese sostenute per l'apposizione di tale visto anche nel caso in cui il contribuente fruisca del <i>Superbonus</i> direttamente nella propria dichiarazione dei redditi. Pertanto, qualora l'apposizione del visto di conformità sia assorbita da quella relativa al visto sull'intera dichiarazione, ai fini della fruizione della detrazione, è necessario che le spese concernenti l'apposizione del visto relativo al <i>Superbonus</i> siano separatamente evidenziate nel documento giustificativo, poiché solo queste ultime spese sono detraibili.
FAde 28/1/2022	Asseverazione sulla congruità dei costi- Prezzario DEI		L'AdE precisa la valenza interpretativa della nuova formulazione del comma 13-bis dell'articolo 119, come modificato dalla lettera l) del comma 28, dell'articolo 1, Legge di Bilancio 2022: i prezzari DEI, pertanto, sono applicabili anche per il pregresso (ante 2022) per l'asseverazione di congruità degli interventi antisismici, ristrutturazione edilizia e bonus facciate.
I	56 Del 31/01/2022 Ambito Oggettivo Interventi di efficientamento energetico su fabbricato residenziale unifamiliare di categoria F/2 (collabente) - cessione del credito		

	<i>e spese sostenute in anni diversi</i>		<p>prime due voci, l'opzione potrà essere esercitata solo per l'importo corrispondente alla detrazione spettante con riferimento agli importi pagati nell'anno 2022, in applicazione del cd. criterio di cassa.</p> <p>Per gli acconti corrisposti nel 2021, invece, l'Istante potrà fruire del Superbonus nella dichiarazione dei redditi relativa a tale periodo d'imposta e, eventualmente, optare per la cessione del credito corrispondente alle successive rate di detrazione non fruite.</p>
I	<p>57 Del 31/01/2022</p> <p>Ambito Oggettivo</p> <p>Acquisto di più unità immobiliari da impresa di costruzioni, per eventuale rivendita successiva, e momento di formalizzazione del contratto di cessione dell'energia non auto-consumata al GSE</p>	<p>https://efaidnbmnni.bpcajpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F%2Fwww.agenziaentrate.gov.it%2Fportale%2Fdocuments%2F20143%2F4081309%2FRisposta_57_31.01.2022.pdf%2F4e5e795b-8f41-78a1-7133-293a0feea535&clen=202656</p>	<p>Una persona fisica al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, intende acquistare 8 appartamenti da un'impresa di costruzioni, che ha in corso un intervento di demolizione e ricostruzione di un fabbricato compreso in zona sismica 3, e fruire della detrazione del Superbonus nel limite di spesa di 96.000 euro per ciascun appartamento.</p> <p>Il permesso a costruire è stato rilasciato il 22.09.2020, durante i lavori di costruzione, si intende far installare un impianto fotovoltaico di potenza pari a 3 KW e un sistema di accumulo di potenza pari a 6 KWh per ogni unità immobiliare acquistata, e che il relativo costo sarà a suo carico e aggiunto al prezzo per l'acquisto di ciascun immobile. Tale intervento, in quanto "trainato" dagli interventi "trainanti" antisismici effettuati dall'impresa, può beneficiare del Superbonus. Il pagamento relativo all'installazione dell'impianto fotovoltaico avverrà contestualmente all'atto di compravendita dell'immobile. Il credito relativo a tutte le spese sostenute sarà ceduto ad un istituto di credito. Gli immobili saranno venduti o locati. Si chiede:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) se esistono limiti riguardo al numero di unità immobiliari che è possibile acquistare godendo del Superbonus; 2) quale è la procedura per ottenere la detrazione della spesa per l'installazione degli impianti fotovoltaici ed i sistemi di accumulo atteso che, ai fini del Superbonus, tale intervento "trainato" deve essere effettuato congiuntamente agli interventi "trainanti" realizzati dall'impresa costruttrice. 3) quando deve essere formalizzato il contratto di cessione dell'energia non auto-consumata in sito al GSE, considerato che non è possibile procedere a tale cessione prima del trasferimento dell'immobile e della conclusione delle operazioni di allaccio delle utenze e di collaudo degli impianti; 4) se, in caso di vendita degli alloggi alle condizioni su descritte, emergano plusvalenze imponibili soggette all'eventuale opzione per l'applicazione dell'imposta sostitutiva sul reddito di cui all'art. 1, co. 496, della legge n. 266/2005. <p>L'AdE chiarisce quanto segue:</p>

			<p>Quesito 1) non esiste una norma che, nella fattispecie indicata, limita il numero massimo di unità immobiliari ammesse all'agevolazione.</p> <p>Quesito 2) l'Istante potrà fruire del Superbonus anche per le spese sostenute per l'installazione dell'impianto fotovoltaico e del sistema di accumulo realizzata dall'impresa costruttrice prima del termine degli interventi antisismici "trainanti", come rappresentato, effettuando il pagamento di tali spese all'atto del rogito.</p> <p>Quesito 3) il contribuente può fruire del Superbonus anche nelle more del perfezionamento del contratto col Gestore dei servizi energetici a condizione, tuttavia, di essere in possesso della comunicazione di accettazione dell'istanza da parte del GSE.</p> <p>Quesito 4) è irrilevante, ai fini del calcolo della plusvalenza, la circostanza che per le spese sostenute per l'acquisto dell'immobile ceduto a titolo oneroso si sia fruito di una detrazione.</p>
I	<p>59 Del 31/01/2022</p> <p>Ambito Oggettivo</p> <p>Demolizione e ricostruzione di un edificio, sprovvisto di APE, composto da due unità immobiliari di categoria F/2 (collabenti)</p>	<p>https://efaidnbmnni.bpcajpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F%2Fwww.agenziaentrategov.it%2Fportale%2Fdocuments%2F20143%2F4081309%2FRisposta_59_31.01.2022.pdf%2F34bc06a6-9f2e-b09d-c76a-ba51cc1daed7&clen=185471</p>	<p>Un soggetto residente all'estero intende realizzare un intervento di ristrutturazione edilizia di un fabbricato, sprovvisto di APE, composto da due unità immobiliari di categoria F/2 (c.d. "collabenti"). L'intervento consisterà nella demolizione e ricostruzione dell'edificio, con contestuale incremento volumetrico dello stesso realizzando, al termine dei lavori, due immobili residenziali, di categoria diversa da A/1, A/8 o A/9. Ai fini del Superbonus si chiede quale sia il limite di spesa detraibile per tali interventi e se l'agevolazione possa essere applicata anche alle spese per la realizzazione dell'impianto elettrico ed idraulico, dell'impianto di smaltimento reflui e dell'impianto di adduzione d'acqua, per il recupero delle acque piovane e riutilizzo delle stesse per le cassette di scarico dei servizi igienici delle unità abitative.</p> <p>Atteso che l'Istante ha descritto il fabbricato come composto da una unità originariamente adibita ad abitazione e da una unità pertinenziale, l'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito all'unità abitativa e alla sua pertinenza unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente. Pertanto, nel caso specifico degli interventi antisismici, diversamente da quanto proposto dall'Istante, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione sarà pari a 96.000 euro. Il Superbonus spetta anche per i costi sostenuti per la realizzazione degli impianti precedentemente indicati qualora tali lavori siano strettamente collegati alla realizzazione e al completamento dell'intervento agevolato.</p>
I	<p>61 Del 01/02/2022</p> <p>Ambito Oggettivo</p>	<p>https://efaidnbmnni.bpcajpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F%2Fwww.agenziaentrategov.it%2Fportale%2Fdocuments%2F20143%2F4081309%2FRisposta_59_31.01.2022.pdf%2F34bc06a6-9f2e-b09d-c76a-ba51cc1daed7&clen=185471</p>	<p>Un condominio ha intenzione dei condòmini effettuare ad alcuni interventi tesi alla riqualificazione energetica dell'intero edificio. Alcune unità a destinazione residenziale sono di proprietà di società, altre di persone fisiche. La facciata dell'edificio è del tipo a "facciata continua". Si chiede se le spese sostenute per gli interventi sopra citati possano godere del Superbonus con particolare riferimento anche alla sostituzione della "facciata continua", e se i</p>

	<p>Interventi di efficientamento energetico su un edificio condominiale (composto da una "facciata continua")</p>	<p>2Fportale%2Fdocs%2F20143%2F4169782%2FRisposta_61_01.02.2022.pdf%2F334a501b-c6d1-c232-ceed-6ee0f00182c0&clen=177452</p>	<p>beneficiari di tale detrazione possano optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito.</p> <p>Tra i vari interventi elencati nell'interpello l'Agenzia precisa che i lavori di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali, la sostituzione dell'impianto centralizzato di riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria, l'installazione di un impianto solare fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, la sostituzione dei serramenti comprensivi di infissi nelle parti comuni alle unità, quali l'ingresso ed il vano scala, entrambi dotate di impianto di climatizzazione invernale nonché la sostituzione di serramenti comprensivi di infissi all'interno delle singole unità immobiliari possono beneficiare del Superbonus.</p> <p>Le spese sostenute per la sostituzione integrale della "facciata continua", rientrano tra quelli ammessi all'agevolazione fiscale qualora siano rispettate le condizioni previste dall'articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013. È ammessa la cessione del credito e lo sconto in fattura.</p>
I	<p>118</p> <p>Del 15/03/2022</p> <p>Ambito Oggettivo</p> <p>modalità di quantificazione della quota di IVA indetraibile da considerare nel calcolo dell'ammontare complessivo delle spese ammesse al Superbonus</p>	<p>https://efaidnbmnni.bpcajpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=htps%3A%2F%2Fwww.agenziaentrate.gov.it%2Fportale%2Fdocs%2F20143%2F4256303%2FRisposta_118_15.03.2022.pdf%2F98a72311-5a30-dcfe-d573-359b8e4a8a96&clen=167405</p>	<p>Il comma 9-ter dell'articolo 119, del D.L. n.34/2020 prevede che «L'imposta sul valore aggiunto non detraibile, anche parzialmente, ai sensi degli articoli 19, 19-bis, 19-bis.1 e 36-bis del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, dovuta sulle spese rilevanti ai fini degli incentivi previsti dal presente articolo, si considera nel calcolo dell'ammontare complessivo ammesso al beneficio, indipendentemente dalla modalità di rilevazione contabile adottata dal contribuente.».</p> <p>L'AgE chiarisce che con riferimento all'IVA indetraibile, definitivamente determinata sulla base della percentuale di detrazione dell'anno e rimasta a carico, l'Istante potrà fruire del Superbonus direttamente nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta in cui il costo è sostenuto. Pertanto, l'istante potrà far valere in dichiarazione una detrazione pari al 110% della quota di IVA indetraibile ed effettivamente rimasta a suo carico.</p>

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

D	N. e data	Link	Sintesi
I	<p style="text-align: center;">191 Del 18/03/2021</p> <p style="text-align: center;">Demolizione e ricostruzione</p>	<p>https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/0/Risposta_191_18.03.2021.pdf/be47baca-28cd-8ca8-b782-38ddcb21d73a</p>	<p>Una società ALFA (edilizia) dichiara di aver acquistato nel 2017, il compendio immobiliare denominato che si trova nel Centro Storico di un comune di classificato zona a rischio sismico 3. Effettua lavori di demolizione e ricostruzione su ogni specifico edificio che costituisce il compendio (la fattispecie è molto complessa da punto di vista tecnico).</p> <p>Dalla risposta emergono i seguenti principi (per il dettaglio, si rinvia alla lettura dell'intero documento):</p> <ul style="list-style-type: none"> - In merito all'agevolazione di cui all'art. 16-bis, TUIR, comma 3, la detrazione spetta anche nel caso di cambiamento della destinazione d'uso dell'immobile in residenziale al termine dei lavori, sempreché tale cambiamento sia insito nella tipologia di ristrutturazione posta in essere e risulti dal titolo amministrativo (come nel caso del "fienile"); - L'agevolazione spetta in relazione a ciascuna unità acquistata, indipendentemente dalla circostanza che le unità immobiliari siano in numero maggiore rispetto a quelle iniziali. - Nel caso di acquisto di un'unità residenziale con annesso box, non è possibile cumulare l'agevolazione prevista per l'acquisto dell'abitazione con quella prevista per l'acquisto del box pertinenziale. Nel caso di atto unico d'acquisto relativo ad appartamento e pertinenza, si potrà beneficiare della detrazione sul costo complessivo entro il limite di spesa stabilito» (cfr. circolare 10.6.2004 n. 24, risposta 1.3).
I	<p style="text-align: center;">241 Del 13/04/2021</p> <p style="text-align: center;">Detrazioni interventi di ristrutturazione</p> <p style="text-align: center;">Immobili censiti nella categoria F/4</p>	<p>https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/0/Risposta_241_13.04.2021.pdf/f952c586-be35-5652-3ffe-4e7b33aa3804</p>	<p>Si tratta di lavori di ristrutturazione eseguiti su un'unità immobiliare F/4, che sarà successivamente censita nella categoria catastale A/2. L'Istante chiede se per le spese di ristrutturazione sostenute nel 2019 e nel 2020 e per quelle ancora da sostenere possa beneficiare delle detrazioni di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lett. b), del TUIR.</p> <p>La categoria catastale F/4 è una delle cosiddette "categorie fittizie", in cui rientrano tutte quelle individuate dalla lettera F. Sul punto, con la circolare dell'Agenzia del Territorio 4/T/2009 (par. 3.3) è stato chiarito che "la scelta di istituire tali categorie fittizie, come è noto, trova ragione nella esigenza dei soggetti titolari di immobili di identificare porzioni immobiliari, che di per se stesse non costituiscono unità immobiliari, per le finalità più disparate (compravendita, iscrizione di ipoteche su porzioni di unità immobiliari urbane, donazioni di parti di immobili non costituenti unità immobiliari urbane)". Agli immobili iscritti ad una categoria fittizia, infatti, non è attribuita alcuna rendita catastale. Con riferimento alle spese sostenute per gli interventi realizzati su immobili classificati nella categoria catastale F/2 ("unità collabenti"), con la circolare 19/E del 2020 è stato precisato che spettano le detrazioni di cui all'articolo 16-bis del TUIR, in quanto, pur trattandosi di una categoria riferita a fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito, gli stessi possono essere considerati come edifici esistenti, trattandosi di manufatti già costruiti e individuati catastalmente. Tale conclusione, rileva l'Agenzia delle entrate, può essere estesa anche agli immobili con categoria catastale F/4. Spetta, pertanto, l'agevolazione nel limite di detrazione di 96.000 euro, riferito all'unità immobiliare censita al</p>

			catasto all'inizio degli interventi di ristrutturazione (a condizione che, alla fine dei lavori, sia distintamente accatastata in A/2).
I	612 Del 20/09/2021 <i>Detrazioni interventi di ristrutturazione</i> <i>Trasferimento dell'immobile mortis causa</i>	https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/3788714/Risposta+al+27interpello+n.+612+del+20+settembre+2021.pdf/8559ae3d-709d-c590-f24d-18579cfaea62	Un soggetto eredita dalla moglie deceduta un immobile, a sua volta dalla stessa ereditato alla morte del genitore che aveva effettuato spese di ristrutturazione senza esercitare il diritto alla detrazione. L'istante chiede se, in qualità di erede, può avvalersi del diritto di detrazione delle rate non fruita. L'AgE ritiene che, in caso di decesso dell'erede che ha acquisito le quote di detrazione non fruita dal de cuius che ha sostenuto le spese agevolabili, le quote residue non si trasferiscano al successivo erede. Pertanto, alla luce dei chiarimenti sopra esposti, l'istante, in qualità di erede, non potrà beneficiare delle quote residue della detrazione acquisite dalla moglie deceduta a seguito del decesso del padre che aveva sostenuto le spese.
I	659 Del 05/10/2021 <i>Detrazioni interventi di ristrutturazione</i> <i>Permuta e modalità di pagamento delle spese</i>	https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/3844145/Risposta_659_05.10.2021+%281%29.pdf/9c901ad8-a8e4-52c8-32dc-fb2aa7f00da9	Un soggetto è comproprietario con tre fratelli di un complesso immobiliare sul quale nel 2019 sono stati effettuati interventi di recupero del patrimonio edilizio. La ristrutturazione ha determinato la realizzazione di 4 appartamenti per il costo di 400 mila euro (oltre all'IVA) e il pagamento è avvenuto, per 200 mila euro (oltre all'IVA), tramite bonifici bancari per usufruire delle detrazioni di cui all'articolo 16-bis del TUIR, mentre, per i restanti 200 mila euro (oltre all'IVA), mediante permuta di parte dell'immobile non interessato dalla realizzazione dei 4 appartamenti, con atto pubblico in cui andranno indicati i riferimenti della fattura. Si chiede se è possibile beneficiare del bonus ristrutturazione edilizia. L'AdE ricorda che nel caso di interventi che determinino l'accorpamento o la suddivisione in più u.i. il limite di spesa ammesso in detrazione va calcolato con riferimento al numero delle unità censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori. Tale limite è annuale e riguarda il singolo immobile e, nel caso di prosecuzione degli interventi, ai fini della determinazione del suddetto limite, occorre tener conto delle spese sostenute negli anni precedenti (cfr. circolare 19/E del 2020). Nel caso di specie l'intervento di recupero del patrimonio ha interessato un complesso immobiliare unico che, successivamente alla ristrutturazione, risultata essere stato in parte frazionato in 4 appartamenti. In tale ipotesi, pertanto, trova applicazione il limite di 96.000 euro. Sul punto, il predetto soggetto dichiara che la spesa di 200 mila euro relativa ai predetti lavori è stata pagata mediante bonifico bancario per usufruire delle detrazioni di cui all'articolo 16-bis del TUIR. Ne consegue che in base a quanto illustrato risulta già superato il limite di spesa ammesso e, pertanto, il quesito posto non assume rilievo ai fini della fruizione della detrazione in esame.
I	781 Del 16/11/2021	https://efaidnbmnnnibpcajpcgiclfndmka/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F%2Fw	Un soggetto è proprietario con il coniuge di un fabbricato (A/3 e C/2) in cattivo stato di conservazione per il quale è stata concessa l'autorizzazione di effettuare lavori di demolizione e ricostruzione con ampliamento della volumetria originaria. Il Comune ha accolto integralmente la domanda e rilasciato il permesso di costruire

	<p>Detrazioni interventi di recupero del patrimonio edilizio e di efficienza energetica nell'ambito di un intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione, ricostruzione e incremento di volumetria</p>	<p>www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2F3930262/Risposta_781_16.11.2021.pdf/Fb4c0c0f6-dd5a-0ab5-6763-8d50bf5def5d&clen=185133</p>	<p>con cui veniva autorizzata l'esecuzione dei lavori edili che venivano qualificati come "ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione fabbricato di civile abitazione". Si chiede se tali interventi possano godere della detrazione "di ristrutturazione edilizia". L'AgE sul caso precisa che poiché il titolo di rilascio dell'autorizzazione è "ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione fabbricato di civile abitazione" tali interventi possono godere della detrazione per ristrutturazione edilizia sulla base delle modalità prevista dalla normativa specifica.</p>
--	--	---	---

ECOBONUS			
D	N. e data	Link	Sintesi
R	<p>49/E del 1/9/2020</p> <p>Libera scelta dei condomini sul tipo di detrazione</p>	<p>https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2665656/Risoluzione+n.+49+del+1+settembre+2020.pdf/742b8257-50be-8e88-db95-60e1ad5ab414</p>	<p>Ciascun condòmino ha la facoltà di scegliere quale detrazione applicare. Nel caso di specie, a fronte di un intervento agevolabile sia come ecobonus che, come bonus facciate, ogni condòmino per la parte di spesa a lui imputabile, può stabilire il tipo di detrazione di cui fruire, indipendentemente dalla scelta degli altri (fermo restando il rispetto degli adempimenti per ciascun tipo di agevolazione).</p>
I	<p>549 del 13/11/2020</p> <p>Ambito oggettivo Eco-Sismabonus</p>	<p>https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2794483/Risposta+n.+549+del+13+novembre+2020.pdf/90c13b2</p>	<p>Il beneficio fiscale previsto dall'articolo 14, comma 2-quater.1 del decreto-legge n. 63 del 2013, può essere fruito, in alternativa alle agevolazioni "ecobonus" e "sismabonus", dai titolari di reddito d'impresa che effettuano gli interventi su immobili da essi posseduti o detenuti, a prescindere dalla qualificazione di detti immobili come "strumentali", "beni merce" o "patrimoniali". Per i predetti interventi è possibile optare per la cessione del credito Eco-bonus e Sisma bonus, ai fornitori di beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi di efficientamento energetico delle parti comuni dell'edificio "condominiale" o a terzi soggetti collaterali all'intervento</p>

	<i>Interventi su immobili patrimonio, merce e strumentali</i>	e-2407-70ed-1db7-4a28c0939fb2	
I	11 del 07/01/2021 <i>Ambito oggettivo Eco-Sismabonus Interventi su edificio demolito e ricostruito con aumento volumetrico</i>	https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/0/Risposta+n.+11+del+7+gennaio+2021.pdf/f4684b12-3d59-3e77-9bb8-f7a0ff236e01	<p>L'Istante intende demolire e ricostruire la propria abitazione, attualmente di classe energetica G e, per rispettare le distanze dai confini e per sfruttare al meglio la bioclimatica (classe energetica A4), l'unità immobiliare sarà spostata di sedime e presenterà una volumetria maggiore, per adeguamento antisismico e per esigenze personali della propria famiglia.</p> <p>L'Istante chiede se, con l'entrata in vigore del D.L. n. 76/2020 che ha modificato la definizione degli interventi di ristrutturazione edilizia, possa fruire "dell'ecobonus del 110 per cento, del sisma bonus e delle detrazioni fiscali del bonus casa per ristrutturazione edilizia".</p> <p>Con riferimento al caso in analisi, l'Agenzia delle entrate con riferimento al caso in analisi conferma che laddove l'intervento di demolizione e ricostruzione in oggetto rientri tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui al citato articolo 3, comma 1, lettera d), del d.P.R. n. 380 del 2001, come risultante dal titolo amministrativo, e vengano effettuati interventi rientranti nel Superbonus o di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis del TUIR, l'Istante potrà fruire delle citate agevolazioni, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla normativa e fermo restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto.</p>
I	12 del 07/01/2021 <i>Ambito oggettivo Eco-Sismabonus Interventi su edificio con aumento volumetrico</i>	https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/0/Risposta+n.+12+del+7+gennaio+2021.pdf/739ee7ef-1601-d97c-2b7c-263d46099903	<p>Il proprietario di un immobile residenziale nel 2019 ha iniziato lavori di ristrutturazione con ampliamento dell'edificio esistente, di efficientamento energetico e creazione di nuova autorimessa. Per le spese relative a tali interventi ha fruito della detrazione prevista dall'art. 16 bis del TUIR senza tener conto dei costi relativi alla "nuova costruzione" non ammessa in detrazione, come chiarito in diverse circolari dell'Agenzia delle entrate. I lavori sull'immobile di cui sopra continueranno anche nel 2020.</p> <p>Al riguardo, l'AdE chiarisce che:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) l'Istante abbia diritto alle detrazioni previste dall'articolo 16-bis del TUIR solo per le spese riferibili alla parte esistente; 2) qualora l'immobile oggetto dell'istanza possieda le caratteristiche previste dalla normativa, l'Istante potrà fruire del Superbonus relativamente alla coibentazione della superficie disperdente dell'edificio e della sostituzione del generatore di calore che intende effettuare. 3) in merito al fatto se l'intervento con ampliamento possa rientrare tra quelli che fruiscono del sisma bonus poiché l'immobile si trova in zona sismica 3, è chiarito che nella fattispecie in esame, in cui i lavori di ristrutturazione sono iniziati nel 2019 e, come affermato nell'istanza non è stata presentata la prevista asseverazione delle classi di rischio, l'Istante non possa fruire dell'agevolazione.
I	36 del 07/01/2021	https://www.agenziaentrate.gov.it/portale	La società istante propone istanza di interpello "in relazione ad alcune modalità di quantificazione e fruizione, compresa l'eventuale cessione", delle seguenti detrazioni: a) detrazione per interventi di riqualificazione

	<p>Ambito oggettivo Eco-Sismabonus Interventi riqualificazione patrimonio immobiliare</p>	<p>/documents/20143/0/Risposta+n.+36+del+11+gennaio+2021.pdf/53dda056-85fa-1fb7-d3fd-145b21d35fb3</p>	<p>energetica (in seguito anche "ecobonus") prevista dall'art. 14, commi 1, 2, 2-bis e 2-quater del Decreto Legge n. 63 del 4 giugno 2013; b) detrazione per interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico (in seguito anche "sisma bonus") prevista dall'art. 16, commi da l-bis a 1- sexies del D.L. n. 63/2013; c) detrazione dell'80%/85% in caso dell'esecuzione congiunta di lavori di riqualificazione energetica e lavori antisismici introdotta dall'art. 1, comma 3, n. 7 della Legge n. 205 del 27 dicembre 2017 mediante l'aggiunta del comma 2-quater.1 all'art. 14, del D.L. n. 63/2013 citato (in seguito anche "ecosismabonus"). il contribuente ha iniziato le procedure autorizzative in data antecedente al 1° gennaio 2017 ed ha poi integrato le stesse (attraverso la presentazione della SCIA in variante in corso d'opera il 24 agosto 2019) in quanto, in conseguenza dell'inserimento del Comune in zona sismica 3 tra le zone agevolabili, l'istante ha richiesto successivamente di eseguire anche interventi antisismici e fruire della correlata detrazione. Ne consegue che l'istante, sulla base di quanto rappresentato anche a seguito della presentazione di documentazione integrativa, e stante il chiaro disposto temporale previsto per l'avvio delle procedure autorizzatorie cui è subordinata la spettanza dell'agevolazione, non può fruire del Sismabonus o dell'ecosismabonus.</p>
I	<p>18 Dell'8/01/2021 Ecosismabonus</p> <p>Ambito soggettivo Limite di spesa</p>	<p>https://www.agenziaentrategov.it/portale/documents/20143/0/Risposta+n.+18+dell%278+gennaio+2021.pdf/41d3c501-0c79-553c-cc3b-e9089a6c8ba5</p>	<p>Nel caso di specie, si è in presenza di un edificio costituito da più unità abitative, pertinenze e locali commerciali, interamente di proprietà di un'unica Società. Ai fini del calcolo del limite di spesa, si tiene conto anche delle pertinenze. Tuttavia, nel caso di specie, essendo le pertinenze esterne all'edificio su cui si interviene, non vengono computate. L'agevolazione spetta sulle parti comuni condominiali: la nozione di parti comuni va intesa in senso oggettivo e non soggettivo, pertanto prescinde dall'esistenza di più proprietari. Tuttavia, richiede la presenza di più unità funzionalmente autonome.</p>
I	<p>121 Del 22/02/2021</p> <p>Ambito Oggettivo Superbonus</p> <p>Interventi di riduzione del rischio sismico e di efficientamento energetico di un</p>	<p>https://www.agenziaentrategov.it/portale/documents/20143/0/Risposta_121_22.02.2021.pdf/52975ea5-53b4-27aa-a3cf-d4f47047ee1b</p>	<p>In merito a interventi di riduzione del rischio sismico e di efficientamento energetico di un edificio collabente (F/2), demolito e ricostruito composto da due unità immobiliari viene chiesto se le spese sostenute possano beneficiare dell'ecobonus. L'Agenzia precisa che l'agevolazione spetta anche se gli interventi sono realizzati su edifici non in condominio in quanto composti da più unità immobiliari (fino a 4) di un unico proprietario o comproprietari. Ai fini dell'ecobonus, inoltre, per gli edifici collabenti, nei quali l'impianto di riscaldamento non è funzionante, deve essere dimostrabile che l'edificio è dotato di impianto di riscaldamento rispondente alle caratteristiche tecniche previste dal d.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311 e che tale impianto è situato negli ambienti nei quali sono effettuati gli interventi di riqualificazione energetica. Ciò in quanto, ai fini della predetta agevolazione, gli edifici oggetto degli interventi devono avere determinate caratteristiche tecniche e, in particolare, devono essere dotati di impianti di riscaldamento. Questa condizione è richiesta per tutte le tipologie di interventi agevolabili ad eccezione dell'installazione dei collettori solari per produzione di acqua calda e, dal 1° gennaio 2015, dei generatori alimentati a biomassa e delle schermature.</p>

	edificio collabente (F/2), demolito e ricostruito composto da due unità immobiliari		<p>L'Agenzia conferma che è possibile fruire del Superbonus anche relativamente alle spese sostenute per gli interventi realizzati su edifici classificati nella categoria catastale F/2 ("unità collabenti") a condizione, tuttavia, che al termine dei lavori l'immobile rientri in una delle categorie catastali ammesse al beneficio (immobili residenziali diversi da A/1, A/8, A/9 e relative pertinenze).</p> <p>Viene ammessa la possibilità di fruire del Superbonus anche nel caso in cui l'intervento di demolizione e ricostruzione sia realizzato su immobili accatastati F/2, che solo al termine dei lavori diverrà edificio residenziale.</p> <p>Gli interventi ammessi al sismabonus non possono fruire di un autonomo limite di spesa in quanto non costituiscono una nuova categoria di interventi agevolabili. Pertanto, nel caso in cui vengano eseguiti sul medesimo immobile sia interventi di recupero del patrimonio edilizio sia interventi antisismici, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione è pari a 96.000 euro.</p> <p>In ultimo, l'istante potrà beneficiare del Superbonus limitatamente alle spese sostenute per interventi antisismici dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022, indipendentemente dalla data di effettuazione degli interventi ovvero nell'ipotesi che - alla data del 30 giugno 2022 sia stato effettuato almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo - per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.</p>
I	<p>415 Del 16/06/2021</p> <p>Ambito Soggettivo Ecobonus/Bonus facciate</p> <p>Detrazioni c.d. ecobonus e bonus facciate per interventi realizzati da società di cartolarizzazione dei proventi da gestione immobiliare</p>	<p>https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/3534876/Risposta+all%27interpello+n.+415+del+16+giugno+2021.pdf/23704b29-1e55-37dc-843e-ef9f94f9ac0b</p>	<p>Una società che si occupa di gestione e valorizzazione di immobili riveste anche il ruolo di veicolo d'appoggio nell'interesse esclusivo di un'operazione di cartolarizzazione di crediti deteriorati. Il predetto soggetto, date le caratteristiche dell'attività esercitata e la rappresentazione contabile delle operazioni effettuate, potrà trovarsi nella situazione di non possedere reddito imponibile ai fini dell'IRES e di non realizzare un valore della produzione imponibile ai fini dell'IRAP in un dato periodo d'imposta. La predetta società è proprietaria di un palazzetto cielo terra sul quale intende effettuare opere di ristrutturazione per la realizzazione di appartamenti, ad uso abitativo, destinati ad essere venduti mediante, da un lato, il mantenimento della struttura originale dell'edificio, e, dall'altro, un significativo intervento di riqualificazione dell'edificio con miglioramento dell'efficienza energetica. Viene chiesto se è possibile beneficiare dell'Ecobonus e del bonus facciate.</p> <p>L'Agenzia delle entrate precisa che considerato il peculiare regime giuridico-fiscale che caratterizza la società istante, in quanto società veicolo di appoggio (ReoCo) costituita nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione immobiliare ai sensi dell'articolo 7.1, comma 4, della legge n. 130 del 1999, ritiene che la stessa non possa accedere alle sopradescritte agevolazioni (bonus facciate ed ecobonus): infatti, la presenza del vincolo di destinazione dei patrimoni "segregati" esclude a priori, in capo alla ReoCo, un profilo di possesso del reddito rilevante ai fini tributari, ai sensi dell'articolo 83 del TUIR.</p>
I	<p>437 Del 24/06/2021</p>	<p>https://www.agenziaentrate.gov.it/portale</p>	<p>Una società svolge l'attività di costruzione di edifici residenziali e non residenziali e sta effettuando, su di un intero fabbricato a destinazione abitativa, interventi di ristrutturazione edilizia, aventi le caratteristiche per</p>

	<p>Ambito Oggettivo Ecobonus</p> <p>Cumulo detrazioni</p>	<p>/documents/20143/3534876/Risposta+n.+437+del+2021.pdf/a55450cd-e64b-70f4-815f-e8834242d673</p>	<p>fruire delle detrazioni ai fini IRES in materia di risparmio energetico (cd. "ecobonus") e di misure antisismiche (cd. "sisma-bonus"), ai sensi degli articoli 14 e 16 del D.L. n. 63/2013.</p> <p>Si chiede se l'acquirente di un immobile ristrutturato possa fruire della detrazione IRPEF di cui all'articolo 16-bis, comma 3 del TUIR, laddove sul medesimo immobile la società cedente (che ha ristrutturato l'intero edificio di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di cessione) benefici della detrazione, ai fini IRES, in materia di efficientamento energetico e di misure antisismiche di cui agli articoli 14 e 16 del D.L. n. 63/2013.</p> <p>Dopo aver richiamato normativa e prassi in materia l'Ag.E. ritiene che l'acquirente di un immobile ristrutturato possa fruire (in presenza di tutti i presupposti), della detrazione IRPEF di cui all'articolo 16-bis, comma 3 del Tuir, anche nel caso in cui sul medesimo immobile la società cedente (che ha ristrutturato l'intero edificio di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di cessione) benefici della detrazione, ai fini IRES, in materia di efficientamento energetico e di misure antisismiche di cui agli art. 14 e 16 del D.L. 63/2013.</p>
I	<p>769 Del 10/11/2021</p> <p>Ambito Oggettivo Ecobonus</p> <p>Valutazione antiabuso del cumulo delle agevolazioni.</p>	<p>https://efaidnbmnni.bpcajpcgclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F%2Fwww.agenziaentrate.gov.it%2Fportale%2Fdocuments%2F20143%2F3930262%2FRisposta769_10.11.2021%2B%25281%2529.pdf%2F51981fdd-bc8b-f8f2-5e08-4051f78759be&clen=182770</p>	<p>Una Società che svolge l'attività di costruzione, ristrutturazione, gestione e vendita di beni immobili possiede, tra gli altri, un edificio, composto da più unità immobiliari, che sarà interamente oggetto di un corposo intervento di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, lettera d), della legge 5 agosto 1978, n. 457. Tali immobili sono classificati in bilancio come beni merce e i lavori riguarderanno principalmente la demolizione interna e la ristrutturazione delle varie unità con opere murarie e l'installazione di pareti in cartongesso, il rifacimento degli impianti elettrico e idrico-sanitario, la realizzazione del cappotto per l'isolamento termico delle pareti, la sostituzione dei serramenti e degli impianti di riscaldamento, l'installazione di pannelli solari. La società intende vendere tali immobili e chiede se i futuri acquirenti possono beneficiare della detrazione fiscale prevista dall'art. 16 bis, comma 3, del TUIR.</p> <p>Analizzando le diverse tipologie di intervento edilizio previste nell'ambito dell'operazione in esame, la Società rileva che per alcune di esse potrebbe godere della detrazione fiscale, ai sensi dell'art. 1, commi 344-349, Legge 27/12/2006, n. 296, per interventi volti al risparmio energetico sulle singole unità immobiliari.</p> <p>La Società chiede se l'operazione prospettata non configuri una fattispecie di abuso del diritto o di elusione fiscale, ai sensi dell'art. 10-bis, della legge 27 luglio 2000, n. 212 in tema di imposte sui redditi, con particolare riferimento alla detrazione fiscale per interventi di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico, di cui all'art. 16 bis, comma 3, del TUIR, e alla detrazione per gli interventi di efficientamento energetico, di cui all'art. 1, commi 344-349, della legge 27/12/2006, n. 296.</p> <p>L'AgE precisa che l'acquirente di un immobile ristrutturato possa fruire (in presenza di tutti i presupposti), della detrazione IRPEF di cui all'articolo 16bis, comma 3 del TUIR, anche nel caso in cui sul medesimo immobile la società cedente (che ha ristrutturato l'intero edificio di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di cessione) benefici della detrazione, ai fini IRES, in materia di efficientamento energetico di cui all'articolo 14 del D.L. 63/2013 (cfr. risposta n. 437 del 2021).</p> <p>L'AgE, inoltre ritiene che la combinazione delle summenzionate detrazioni, non comporti il conseguimento di alcun vantaggio fiscale indebito, poiché (in presenza di tutti i presupposti), la</p>

		detrazione IRPEF di cui all'articolo 16-bis, comma 3 del TUIR è compatibile con la fruizione, per l'impresa che ha ristrutturato l'intero edificio di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di cessione, di quella prevista, ai fini IRES, in materia di efficientamento energetico di cui all' articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013.
--	--	--

SISMABONUS			
D	N. e data	Link	Sintesi
I	295 del 1/09/2020 <i>Ambito oggettivo Sismabonus Asseverazione tardiva</i>	https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2665720/Risposta+all%27interpello+n.+295+del+2020.pdf/204fb86f-dbf-a8ce-4487-d1ab4459207f	<p>L'oggetto dell'interpello riguarda il caso della presentazione di una richiesta di permesso di costruire ("PDC"), alla quale non è stata allegata l'asseverazione di riduzione del rischio sismico, prevista dall'articolo 3, comma 3 del D.M. 28 febbraio 2017, n. 58, per fruire del cd. "sismabonus". Tale asseverazione, infatti, è stata prodotta solo successivamente a seguito dell'ottenimento del permesso a costruire.</p> <p>Con decorrenza 16 gennaio 2020, è stata modificata la procedura relativa alla presentazione dei progetti per la riduzione del rischio sismico. Il comportamento posto in essere dall'Istante è avvenuto prima dell'entrata in vigore della predetta norma, i lavori infatti sono iniziati il 27 febbraio 2019 (in vigenza della precedente disciplina), pertanto, sulla base di quanto sopra riportato, il deposito dell'asseverazione effettuato dall'Istante deve essere considerato tardivo.</p> <p>Ne consegue che alle spese sostenute per i lavori effettuati non spettano le maggiori detrazioni previste dal comma 1 quater dell'articolo 16 del decreto-legge n. 63/2013.</p>
I	297 del 1/9/2020 <i>Ambito oggettivo Sismabonus acquisti Asseverazione tardiva</i>	https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2665720/Risposta+all%27interpello+n.+297+del+2020.pdf/5c702a11-2ced-093e-30ba-162baf675ec8	
I	298 del 1/09/2020 <i>Ambito oggettivo</i>	https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2665720/Risposta+all%27interpello+n.+298+del+2020.pdf/5c702a11-2ced-093e-30ba-162baf675ec8	<p>La detrazione del sismabonus acquisti (art. 16, c. 1-septies) spetta agli acquirenti delle u.i. ubicate nelle ZS 2 e 3, oggetto di interventi le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo il 1° gennaio 2017 ma prima del 1° maggio 2019 (data di entrata in vigore delle nuove disposizioni), anche se l'asseverazione non è stata presentata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo. Ai fini della detrazione è necessario che</p>

	<p>Sismabonus acquisti</p> <p>Asseverazione tardiva</p>	<p>rpello+n.+298+del+2020.pdf/2eabab9-18fc-991a-a4fb-f20866546ab4</p>	<p>l'asseverazione sia presentata dall'impresa entro la data di stipula del rogito. Possibilità di cessione e sconto della relativa detrazione per le spese sostenute nel 2020 e 2021.</p> <p>Si veda anche risoluzione n. 38/E del 3 luglio 2020.</p>
I	<p>300 del 2/9/2020</p> <p>Ambito oggettivo Sismabonus acquisti</p> <p>Asseverazione tardiva</p>	<p>https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2665720/Risposta+n.+300+del+2020.pdf/fc26f753-c284-a973-6fea-72ba6565ee70</p>	
I	<p>366 del 19/9/2020</p> <p>Ambito oggettivo Sismabonus acquisti</p> <p>Asseverazione tardiva</p>	<p>https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2665720/Risposta+n.+366+del+16+settembre+2020.pdf/96eba553-8d11-138a-d3d8-c29da9936a01</p>	
I	<p>419 del 29/9/2020</p> <p>Ambito oggettivo Ecosismabonus</p>	<p>https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2665720/Risposta+n.+419+del+29+settembre+2020.pdf/54a0f6e1-490e-2b06-b986-88d7886a1c64</p>	<p>Un soggetto intende acquistare un immobile in categoria catastale A/4 con relativa pertinenza (C/6) e due fabbricati rurali in categoria catastale F2 (unità collabenti) che erano a destinazione produttiva (ex stalla e pollaio/basso comodo) con l'intenzione di effettuare "una ristrutturazione con demolizione e fedele ricostruzione di preesistenti edifici", beneficiando della detrazione cd. Ecosismabonus. È previsto un accorpamento di unità ed un cambio di destinazione d'uso.</p> <p>Al riguardo, è precisato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • per fruire dell'ecosismabonus, devono sussistere requisiti delle detrazioni che vengono sostituite (ecobonus e sismabonus); • L'impianto di riscaldamento deve essere "esistente" (salvo che per pannelli solari e per generatori alimentati a biomassa e schermature solari); per le unità collabenti F2, deve essere dimostrato che

			<p>l'edificio è dotato di impianto di riscaldamento rispondente alle caratteristiche tecniche previste dal decreto legislativo 311/2006 e che tale impianto è situato negli ambienti nei quali sono effettuati gli interventi di riqualificazione energetica.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gli interventi devono essere eseguiti su edifici esistenti: dal titolo amministrativo deve risultare che l'intervento consista in un intervento di conservazione del patrimonio. • L'ecosismabonus riguarda parti comuni: nel caso di specie, poiché l'intervento è effettuato su un'A/4 e due pertinenze (situazione risultante a inizio lavori), manca l'esistenza di parti comuni a più unità immobiliari. Di conseguenza, l'ecosismabonus non può essere fruito, ma si potrà beneficiare delle due distinte detrazioni, con contabilizzazione separata delle spese relative.
I	<p>422 del 1/10/2020</p> <p><i>Ambito oggettivo Sismabonus acquisti Asseverazione tardiva</i></p>	https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2707899/Risposta+n.+422+del+1%C2%B0+ottobre+2020.pdf/1bd528a8-e64e-ea9c-dc33-36ed295b16ef	<p>La detrazione del sismabonus acquisti (art. 16, c. 1-septies) spetta agli acquirenti delle u.i. ubicate nelle ZS 2 e 3, oggetto di interventi le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo il 1° gennaio 2017 ma prima del 1° maggio 2019 (data di entrata in vigore delle nuove disposizioni), anche se l'asseverazione non è stata presentata contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo. Ai fini della detrazione è necessario che l'asseverazione sia presentata dall'impresa entro la data di stipula del rogito. Possibilità di cessione e sconto della relativa detrazione per le spese sostenute nel 2020 e 2021.</p>
I	<p>423 del 1/10/2020</p> <p><i>Ambito oggettivo Sismabonus acquisti Asseverazione tardiva</i></p>	https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2707899/Risposta+n.+423+del+1%C2%B0+ottobre+2020.pdf/0f1b12da-fcc3-8fc6-eadf-ce48f4243db2	
I	<p>558 del 23/11/2020</p> <p><i>Ambito oggettivo Sismabonus</i></p>	https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2794483/Risposta+n.+558+del+23+novembre+2020.pdf/1bd528a8-e64e-ea9c-dc33-36ed295b16ef	<p>La fattispecie riguarda una società di costruzioni che ha sottoscritto il preliminare di acquisto di un immobile da destinare ad uso civile abitazione in zona sismica 3. Dopo il rogito l'immobile sarà oggetto di demolizione e ricostruzione entro il 31 dicembre 2021 ma vendute successivamente a tale data. Viene chiesto se è possibile fruire del c.d. Sisma Bonus acquisti.</p> <p>Sul punto l'AgE ritiene che affinché gli acquirenti delle unità immobiliari possano beneficiare della detrazione prevista dall'articolo 16, comma 1-septies del decreto-legge 63 del 2013, così come integrata dagli articoli</p>

	Acquisto case antisismiche	20.pdf/1b2e40a5-3251-5b60-0fe5-4a6301293a6b	119 e 121 del D.L. n.34 del 2019 e nel rispetto delle relative prescrizioni peculiari (cfr. circolare n. 24/E del 2020) sia necessario che l'atto di acquisto relativo agli immobili oggetto dei lavori sia stipulato entro il 31 dicembre 2021.
I	19 Dell'8/01/2021 Acquisto case antisismiche	https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/0/Risposta+n.+19+dell%278+gennaio+2021.pdf/0cea511b-9cdf-25b5-c53b-77bbbc4eb7aa	In relazione al sismabonus acquisti, vengono posti diversi quesiti, tra i quali: <ul style="list-style-type: none"> - Beneficiari: l'AdE conferma che gli acquirenti delle unità immobiliari possono essere sia persone fisiche, sia società di persone che di capitali che acquistano l'unità sia per uso proprio che per destinarlo alla locazione. - Cambio di destinazione: il sismabonus acquisti spetta agli acquirenti anche nell'ipotesi di cambio di destinazione d'uso dell'immobile demolito e ricostruito. - Limite massimo: il sismabonus acquisti è calcolato nel limite massimo di 96.000 euro sul prezzo risultante dall'atto di compravendita, unitariamente considerato, riferito all'immobile principale e pertinenza, anche se accatastati separatamente. - Cumulabilità: il sismabonus acquisti è alternativo alla detrazione di cui all'art. 16-bis, c.3, TUIR.
I	30 del 11/01/2021 Ambito Soggettivo Sismabonus Acquisto case antisismiche	https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/3057124/Risposta+n.+30+del+11+gennaio+2021.pdf/e8d60592-2a76-021e-672a-455ca3299ed7	Una Coop a responsabilità limitata effettua lavori di demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria. L'intervento edilizio, tra fase progettuale e realizzativa, avrà una durata di circa 18 mesi e la fine lavori è prevista entro il 31/12/2021. L'Agenzia chiarisce che affinché gli acquirenti delle unità immobiliari possano beneficiare della detrazione prevista dall'articolo 16, comma 1-septies del decreto-legge 63 del 2013, così come integrata dagli articoli 119 e 121 del decreto-legge n. 34 del 2019 è necessario che l'atto di acquisto relativo agli immobili oggetto dei lavori sia stipulato entro il 31 dicembre 2021. Con riferimento al caso di specie, inoltre, ritiene che il riferimento temporale stabilito dall'articolo 16, comma 1-septies sia riferibile all'atto di assegnazione relativo agli immobili oggetto dei lavori per cui, affinché i soci della cooperativa assegnatari delle unità immobiliari possano beneficiare della detrazione qui in commento, il predetto atto di assegnazione deve intervenire entro il 31 dicembre 2021 (cfr. circolare n. 24/E del 2020 e risposta a interpello n.558 del 23 novembre 2020.)
I	31 del 11/01/2021 Ambito oggettivo Sismabonus Acquisto case antisismiche	https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/0/Risposta+n.+31+del+11+gennaio+2021.pdf/d9570bcf-4091-3ebb-0c70-ab808caea6e3	Una società si occupa di acquisto, ristrutturazione, costruzione e vendita di beni immobili. Ha acquistato un immobile, per il quale è stata presentata un'istanza per ottenere il permesso di demolizione, ricostruzione ed ampliamento dell'immobile e in seguito ha presentato l'istanza di voltura a proprio nome del "permesso a costruire". L'istante precisa, inoltre, che «né contestualmente alla prima istanza né successivamente, in occasione della richiesta di voltura, è stata presentata un'asseverazione tecnica sulla riduzione della classe di rischio sismico attesa con l'esecuzione dei lavori», in quanto non era ancora vigente il D.L. 34/2019 (entrato in vigore il successivo 1° maggio 2019) che ha esteso l'agevolazione in esame anche agli acquirenti degli immobili situati nelle zone sismiche 2 e 3. Sono posti i seguenti quesiti:

			<p>1) quale è la «data di inizio della procedura autorizzatoria» nel caso in cui il permesso di costruire sia stato originariamente richiesto in data antecedente al 1° gennaio 2017, ma, successivamente a tale data, ne sia stata richiesta la voltura a favore del nuovo proprietario, ed il permesso sia stato poi concesso a quest'ultimo, mentre il primo non abbia effettuato alcun intervento;</p> <p>2) se gli acquirenti delle unità immobiliari hanno titolo a fruire della detrazione del sismabonus.</p> <p>Sul punto l'Agencia delle entrate ha precisato che il procedimento amministrativo per l'ottenimento del permesso a costruire è stato avviato in data 2013, pertanto, le «procedure autorizzatorie» appaiono avviate prima del 1° gennaio 2017. Dalla documentazione prodotta dall'Istante, non emerge alcun atto dell'Ufficio tecnico del Comune che attesti una diversa e successiva data di inizio del procedimento autorizzatorio. Di conseguenza in assenza di una certificazione in tal senso da parte del Comune, la richiesta definita dall'istante come "voltura del titolo autorizzativo" non sembra rappresentare l'avvio di una nuova procedura, quanto piuttosto il mero subentro dell'Istante (acquirente dell'immobile) nel procedimento di rilascio del permesso a costruire già avviato a suo tempo dalla società venditrice. Tanto premesso, si ritiene che gli acquirenti delle unità immobiliari in oggetto non possano fruire della detrazione c.d. Sismabonus in quanto non sussiste il requisito sopra delineato circa l'inizio delle «procedure autorizzatorie» prima del 1° gennaio 2017.</p>
I	<p>70 Del 02/02/2021</p> <p>Ambito sogettivo</p> <p>Sismabonus acquisti</p>	<p>https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/0/Risposta+n.+70_02.02.2021.pdf/c1198dec-e689-b17c-d1aa-b3623a6445f4</p>	<p>Il Sismabonus acquisti, di cui all'art. 16, c. 1-septies, DL 63/2013, spetta sia all'acquirente dell'unità immobiliare, a prescindere dalla natura: pertanto, spetta sia all'acquirente persona fisica che all'acquirente società.</p> <p>Al soggetto titolare di reddito d'impresa il sismabonus acquisti spetta nella misura ordinaria del 75%-85%, non potendo fruire della più elevata detrazione del 110%.</p> <p>Il relativo atto di acquisto deve essere stipulato entro il 31 dicembre 2021.x</p> <p>L'impresa venditrice può beneficiare dell'ecobonus sugli immobili "merce" che poi vende entro i 18 mesi, fermo restando il diritto dell'acquirente a fruire del sismabonus acquisti.</p> <p>Diversamente, l'impresa cedente non può fruire del sismabonus sugli stessi immobili ceduti se sul medesimo immobile l'acquirente fruisce del sismabonus acquisti: si tratterebbe, infatti, di far valere due distinte agevolazioni sulla medesima spesa (per interventi antisismici).</p>
I	<p>71 Del 02/02/2021</p> <p>Ambito sogettivo</p>	<p>https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/0/Risposta+n.+71_02.02.2021.pdf/cf1bd9dc-3b4c-56ea-1069-6074ad7b215e</p>	<p>Una società, avente ad oggetto l'attività di costruzione e ristrutturazione immobiliare, proprietaria in zona a rischio sismico 3) di un edificio residenziale e di una particella fondiaria pertinenziale. ha ottenuto il rilascio di un Permesso di Costruire per la demolizione dell'edificio esistente e ricostruzione di una palazzina residenziale costituita da 6 unità immobiliari ad uso abitativo, oltre ai relativi box pertinenziali. La ricostruzione prevede un incremento volumetrico sulla base della normativa provinciale ed è effettuata sul medesimo sedime dell'originario edificio, fatta eccezione per una parte dell'interrato (ospitante i garages)</p>

	Ricostruzione con diverso sedime		<p>che insiste nel sottosuolo della confinante particella fondiaria pertinenziale. Chiede, quindi, chiarimenti in merito all'applicabilità dell'articolo 16, comma 1- septies, del decreto-legge n. 63 del 2013.</p> <p>L'Agenzia sul presupposto che l'intervento su diverso sedime rientri nelle ipotesi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del d.P.R. n. 380 del 2001 e fermo restando che lo stesso sia effettuato all'interno dei limiti e nel rispetto di quanto consentito dagli strumenti urbanistici vigenti ritiene che in presenza degli ulteriori requisiti gli acquirenti di cui si tratta possano fruire della detrazione di cui al citato articolo 16, comma 1-septies del decreto-legge n. 63 del 2013.</p>
I	80 Del 03/02/2021	https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/0/Risposta+n.+80_03.02.2021.pdf/d7bf471d-01b1-b75e-12f6-b8f33c478660	<p>Una società di costruzioni intende eseguire un intervento di demolizione e ricostruzione di un edificio nel rispetto delle condizioni richieste dall'articolo 16, comma 1-septies del D.L. 4 giugno 2013, n.63, al fine di consentire ai futuri acquirenti di poter fruire delle detrazioni previste da tale norma. A tal fine chiede se ci sia un limite temporale - a pena di decadenza per i futuri acquirenti della unità di nuova costruzione - entro il quale perfezionare l'acquisto dell'immobile oggetto di intervento.</p> <p>Nella circolare n. 24/E del 2020 e, è stato precisato che il Superbonus si applica anche alle spese sostenute dagli acquirenti delle cd. case antisismiche, vale a dire delle unità immobiliari facenti parte di edifici ubicati in zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 oggetto di interventi antisismici effettuati mediante demolizione e ricostruzione dell'immobile da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che, entro 18 mesi dal termine dei lavori, provvedano alla successiva rivendita.</p>
I	97 Dell'11/02/2021	https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/0/Risposta_97_11.02.2021.pdf/f9463647-8d54-75ec-da4e-3fbeb2226ede	<p>Una società ha in corso un intervento edilizio su due appezzamenti di terreno di proprietà: nel primo terreno sono presenti due edifici di vecchia costruzione dei quali è prevista la demolizione, mentre nell'altro non vi è alcun edificio, ma per effetto della speciale regolamentazione edilizia del Comune questo è stato "accorpato" all'intervento relativo all'altro terreno, incrementandone così l'edificabilità.</p> <p>Il progetto prevede la costruzione di un unico edificio costituito da 58 appartamenti e 2 locali commerciali, oltre a due livelli interrati costituiti da 58 box pertinenziali.</p> <p>La questione che viene posta nell'istanza riguarda la possibilità di consentire la fruizione del sismabonus acquisti per gli acquirenti di tutte le unità immobiliari, nonostante, appunto, in uno dei due terreni non vi sia alcun edificio oggetto di demolizione e ricostruzione, come invece richiesto dal comma 1-septies dell'articolo 16 del D.L. n. 63/2013.</p> <p>L'Agenzia delle Entrate ritiene che la fattispecie possa essere inquadrata nell'ambito della disposizione agevolativa, alla luce del fatto che la norma fa riferimento agli interventi realizzati dall'impresa di costruzione "mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente".</p> <p>La spettanza dell'agevolazione prescinde dalla circostanza che il titolo abilitativo sia rilasciato dal Comune ai sensi della lettera d) del primo comma dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001, ossia quale ristrutturazione edilizia, piuttosto che sulla base della lettera e), ovvero come nuova costruzione, ma invece dipende dal fatto che</p>

			<p>l'intervento sia effettuato all'interno dei limiti e nel rispetto di quanto consentito degli strumenti urbanistici vigenti.</p> <p>Quanto all'ulteriore problematica evidenziata nell'istanza, relativa alla mancata presentazione dell'asseverazione contestualmente al permesso di costruire, l'Agenzia ricorda come per le imprese che effettuano gli interventi su immobili ubicati in zone 2 e 3 in base a procedure autorizzatorie iniziate successivamente al 1° gennaio 2017 ma prima del 1° maggio 2019, come nel caso in esame, la documentazione può essere integrata con la presentazione dell'asseverazione entro la data di stipula del rogito dell'immobile oggetto degli interventi di riduzione del rischio sismico.</p>
I	<p>103 Dell'11/02/2021</p> <p>Sismabonus acquisti</p> <p>Requisiti temporali</p>	<p>https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/0/Risposta_103_11.02.2021.pdf/4f3be2ec-c591-b591-8c51-6153e86f39d2</p>	<p>Requisiti temporali da rispettare per fruire del sismabonus acquisti: necessità di stipulare l'atto di acquisto relativo all'immobile oggetto dei lavori entro il termine di vigenza dell'agevolazione.</p> <p>Il termine in questione è:</p> <ul style="list-style-type: none"> • il 31 dicembre 2021, qualora si intenda fruire del sismabonus nella versione "originaria", con detrazione del 75% o dell'85% a seconda del fatto che si realizzi un miglioramento di, rispettivamente, una o almeno due classi sismiche; • il 30 giugno 2022, nel caso in cui si possa beneficiare della versione "potenziata" con il superbonus per il tramite dell'applicazione "mediata" dal comma 4 dell'articolo 119 del decreto Rilancio (così come modificato dalla legge di bilancio 2021).
I	<p>190 Del 17/03/2021</p> <p>Sismabonus acquisti</p>	<p>https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/0/Risposta_190_17.03.2021.pdf/f225fec2-2785-2eaf-e53e-89f219e05dd0</p>	<p>Un'impresa di costruzioni di edifici residenziali e non residenziali chiede chiarimenti in merito alla corretta applicazione del Sismabonus acquisti. Presenta numerosi quesiti, ai quali l'AdE risponde come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli acquirenti delle case antisismiche possono beneficiare dell'agevolazione anche in presenza, come nel caso di specie, di un'asseverazione predisposta con il modello previgente (ferma restando la sussistenza degli ulteriori requisiti). Ciò in quanto nel caso di specie non va attestata ai fini del Superbonus nonché dell'opzione di cui al citato articolo 121 la «corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. - i requisiti devono sussistere nel periodo di vigenza della norma. Conseguentemente, è necessario che l'atto di acquisto relativo agli immobili oggetto dei lavori sia stipulato entro il 30 giugno 2022. - Per quanto riguarda gli acconti pagati: il superbonus spetta per gli acconti pagati (secondo il principio di cassa) dal 1° luglio 2020. Per gli acconti pagati anteriormente (quindi, prima dell'entrata in vigore delle disposizioni di cui agli articoli 119 e 121 del decreto Rilancio), il contribuente non potrà fruire del Superbonus. - Il credito potrà essere ceduto dal beneficiario alla società istante.
I	<p>191 Del 18/03/2021</p>	<p>https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/0/Risposta_191_18.03.2021.pdf/4f3be2ec-c591-b591-8c51-6153e86f39d2</p>	<p>Una società ALFA (edilizia) dichiara di aver acquistato nel 2017, il compendio immobiliare denominato che si trova nel Centro Storico di un comune di classificato zona a rischio sismico 3. Effettua lavori di demolizione e ricostruzione su ogni specifico edificio che costituisce il compendio (la fattispecie è molto complessa da punto di vista tecnico).</p>

	Sismabonus acquisti	191_18.03.2021.pdf/be47baca-28cd-8ca8-b782-38ddcb21d73a	<ul style="list-style-type: none"> - Per quanto riguarda il sismabonus acquisti, il limite massimo di spesa di 96.000 euro va riferito ad ogni singola unità immobiliare acquistata. Non rileva, pertanto, il fatto che l'edificio originario (ante demolizione) era unico. Il limite unico si applica anche nel caso in cui, congiuntamente all'abitazione, sia acquistata anche la pertinenza. La relativa detrazione può essere oggetto di sconto/cessione, ai sensi dell'art. 121 DL 34/2020. - Sempre in relazione al sismabonus acquisti, l'agevolazione per il singolo acquirente non è condizionata necessariamente alla ultimazione dei lavori riguardanti tutti i fabbricati quanto al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa antisismica come risultanti delle previste attestazioni professionali. Affinché l'acquirente dell'unità immobiliare possa beneficiare della detrazione prevista dall'articolo 16, comma 1-septies del decreto-legge 63 del 2013 è necessario che l'atto di acquisto relativo all'immobile oggetto dei lavori sia stipulato entro i termini di vigenza dell'agevolazione.
I	209 Del 25/03/2021 Sismabonus acquisti	https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/3288756/Risposta_sposta+n+209+del+2021.pdf/6091c350-92c1-fd37-f0ad-85d7da78df45	<p>Una società, proprietaria di un immobile sito in zona sismica 3, dichiara di voler effettuare sullo stesso intervento di demolizione e ricostruzione. Chiede chiarimenti sulla corretta applicazione del sismabonus acquisti.</p> <p>A tal fine è necessario che l'atto di acquisto degli immobili sia stipulato entro i termini di vigenza dell'agevolazione del 110% (in generale, 30/6/2022).</p> <p>Nel caso di specie, dall'esame della documentazione presentata risulta che la data della richiesta del Permesso di costruire è del 2 luglio 2019, successiva all'entrata in vigore dell'articolo 8 del D.L. 30 aprile 2019, n. 34 che ha esteso la detrazione prevista dall'articolo 16, comma 1-septies anche agli immobili ubicati nelle predette zone 2 e 3. Inoltre, l'articolo 3, comma 3, del D.M. 58/2017, in vigore al momento della presentazione del permesso di costruire, prevedeva la contestuale presentazione dell'asseverazione unitamente alla richiesta del titolo abilitativo. Solo successivamente, a seguito delle modifiche effettuate dal decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 9 gennaio 2020, n. 24 è stato previsto che «il progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico e l'asseverazione di cui al comma 2, devono essere allegati alla segnalazione certificata di inizio attività o alla richiesta di permesso di costruire, al momento della presentazione allo sportello unico competente di cui all'articolo 5 del citato D.P.R. n. 380 del 2001, per i successivi adempimenti, tempestivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori.» Tuttavia, tale disposizione è valida per i titoli abilitativi chiesti a partire dalla data di entrata in vigore del provvedimento (16 gennaio 2020). Allo stato degli atti e per i motivi sopra esposti, quindi, l'intervento in oggetto non è agevolabile.</p>
I	320 Del 10/05/2021 Sismabonus acquisti	https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/0/Risposta_320_10.05.2021.pdf	<p>Una società di costruzioni ha effettuato dei lavori con riferimento ai quali chiede se è possibile beneficiare del Sisma bonus acquisti. La particolarità dell'operazione consiste nel fatto che non sussiste coincidenza fra il soggetto che ha provveduto a demolire i preesistenti immobili e il soggetto (l'istante) che ha realizzato la costruzione delle nuove unità immobiliari.</p>

	Demolizione operata da una società diversa da un'impresa di costruzioni	df/613212eb-90f5-0e89-b0cf-30b39b4bdb25	Con riferimento al caso in analisi, l'Agenzia, richiamando la prassi sul tema, precisa che non essendo proprietario dell'area oggetto di valorizzazione qualificabile come impresa di costruzioni, gli acquirenti degli immobili oggetto degli interventi sopra menzionati non possano fruire della detrazione.
I	389 Del 03/06/2021 Sismabonus Interventi di demolizione e ricostruzione su Immobili danneggiati da eventi calamitosi nei territori per i quali è stato dichiarato lo stato di emergenza	https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/3534876/Risposta+all%27interpello+n.+389+del+3+giugno+2021.pdf/4edcf3a3-4501-482a-0ff4-db74b041a9d1	<p>Il proprietario di una unità immobiliare danneggiata dal sisma del 2016 per il quale è stato dichiarato lo stato di emergenza intende effettuare lavori di demolizione e ricostruzione in modo che l'edificio sia a norma con le normative antisismiche, energetiche, di accessibilità ed impiantistica. Ciò considerato, chiede se potrà fruire dell'agevolazione prevista dall'art. 16-bis, comma 1, lett. c) del TUIR per la parte eccedente il contributo, ancorché l'intervento di ricostruzione rientri nella categoria edilizia della "nuova costruzione".</p> <p>Nel fornire una risposta al quesito sopra riportato l'Agenzia delle entrate richiama la normativa e la prassi in materia. In particolare, per effetto delle modifiche operate dall'art. 1, co. 58, lett. b), n. 1), della legge n. 178/2020, l'art. 16, co. 1 del D.L. 4.6.2013, n. 63 prevede che «per le spese documentate, relative agli interventi indicati nel comma 1 del citato articolo 16-bis, spetta una detrazione dall'imposta lorda fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare. La detrazione è pari al 50 per cento per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2021».</p> <p>Sulla base delle predette considerazioni l'Agenzia con riferimento al caso di specie, concernente interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente mediante demolizione e ricostruzione con pari volumetria, ma con diversa sagoma e prospetti, nel presupposto, che gli stessi siano eseguiti su edifici esistenti, danneggiati e resi inutilizzabili da eventi calamitosi per i quali è intervenuta una dichiarazione dello stato di emergenza, ritiene che, l'Istante potrà fruire della detrazione di cui al citato articolo 16-bis, comma 1, lett. c) del TUIR per la parte che eccede il contributo post sisma, compresi quindi gli interventi qualificati come "nuova costruzione" ai sensi dell'articolo 3, co. 1, lett. e), del D.P.R. 380/2001, purché all'interno dei limiti e nel rispetto di quanto consentito dagli strumenti urbanistici vigenti.</p>
I	478 Del 15/07/2021 Sismabonus Acquisti Demolizione e ricostruzione	https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/3654801/Risposta+478+del+2021.pdf/5627ddef-2778-2d82-5239-0fb9efc0785d	<p>A seguito di una operazione di demolizione dell'edificio esistente e ricostruzione con diversa volumetria, sagoma, prospetto, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, l'istante chiede se gli acquirenti delle unità immobiliare e relative pertinenze possano usufruire del c.d. "Sisma Bonus Acquisti".</p> <p>Sul caso l'AdE precisa che gli acquirenti degli immobili oggetto degli interventi descritti possono fruire della detrazione di cui al citato articolo 16, comma 1-septies del decreto-legge n. 63 del 2013.</p>

	<i>dell'edificio con aumento volumetrico</i>		
I	<p>481 Del 15/07/2021</p> <p>Sismabonus Acquisti</p> <p><i>Asseverazione tardiva in caso di cambio classificazione sismica da zona 4 a zona 3</i></p>	<p>https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/3654801/Risposta+481+del+2021.pdf/f8fa9019-6595-1144-6e0d-a7491ee52935</p>	<p>Una società svolge lavori di costruzione e cessione di beni immobili ed è titolare di un complesso immobiliare acquistato nel 2019, per il quale ha richiesto in tale anno il rilascio del relativo permesso di costruire, unendo alla stessa il progetto per la riedificazione del compendio immobiliare che prevede l'esecuzione di interventi antisismici. Tuttavia, al momento della richiesta del titolo abilitativo, non ha depositato l'asseverazione di cui all'articolo 3 del D.M. 58/2017, in quanto il complesso immobiliare insisteva su una zona territoriale all'epoca non agevolabile, essendole attribuito un grado di sismicità pari a 4. Il permesso viene rilasciato nel 2020 e nel 2021 il comune in cui vi è l'immobile è stato inserito in zona sismica 3.</p> <p>L'istante chiede se sia possibile beneficiare del cd. "sismabonus acquisti", se l'asseverazione ex art. 3 DM 58/2017 possa essere ammessa in corso d'opera e se, in tal caso, possa essere prodotta entro il rogito.</p> <p>Al riguardo, l'Ag.E. ritiene che, fermo restando il rispetto della condizione che gli immobili siano alienati dall'impresa costruttrice entro 18 mesi dal termine dei lavori, la predetta asseverazione deve essere presentata dall'impresa entro la data di stipula del rogito dell'immobile e consegnata all'acquirente ai fini dell'accesso al beneficio in questione.</p> <p>Inoltre, fermo restando che l'agevolazione non si applica alla parte eccedente il volume ante-operam, l'Ag.E ritiene in linea di principio che i lavori di demolizione e ricostruzione con ampliamento non precludano, comunque, al contribuente istante la possibilità di fruire della detrazione per la riqualificazione energetica.</p>
I	<p>554 Del 25/08/2021</p> <p>Sismabonus Asseverazione rischio sismico tardiva</p>	<p>https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/0/Risposta554_25.08.2021.pdf/6ea2b36c-5465-44e8-7f11-a531efdb2a6d</p>	<p>L'istante ha presentato permesso di costruire nell'agosto 2018, senza asseverazione di riduzione del rischio sismico, relativamente ad un immobile situato in Zona Sismica 3.</p> <p>Poiché il titolo abilitativo è antecedente al 16 gennaio 2020 (data di entrata in vigore del DM 24 del 9 gennaio 2020 (modificativo del DM 58/2017), l'asseverazione tardiva non consente di fruire delle detrazioni da Sismabonus e 110% (Circ. 13/E/2019 e circ. 19/E/2020).</p> <p>L'istante, può, invece, applicare la detrazione da art. 16-bis TUIR del 50%.</p>
I	<p>556 Del 25/08/2021</p> <p>Sismabonus acquisti</p>	<p>https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/0/Risposta556_25.08.2021.pdf/bf6b0932-8c3a-</p>	<p>L'istante acquista da un'impresa di costruzione due edifici che al termine dei lavori saranno accatastati in categoria A/3 e in A/10.</p> <p>Al riguardo, l'AdE precisa che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il sismabonus acquisti si applica su qualunque unità immobiliare, sia residenziale che produttiva. - La natura dell'immobile prima della demolizione e ricostruzione è irrilevante ai fini del sismabonus acquisti e sismabonus.

		8e61-5305-24ab258f0d75	<ul style="list-style-type: none"> - L'atto di acquisto deve essere stipulato nel periodo di vigenza dell'agevolazione, con riferimento alla tipologia di immobile (residenziale o meno); - Nel caso di opzione per lo sconto, l'impresa matura un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante all'acquirente; poiché la detrazione è, al massimo, di 96.000 euro, lo sconto di pari ammontare dà diritto ad un credito a favore dell'impresa venditrice pari a 105.600 euro.
I	<p>624 Del 24/9/2021</p> <p>Sismabonus acquisti Variazione zona Sismica</p>	https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/3788714/Ri-sposta_624_24.09.2021.pdf/d5918f89-2b73-ab5b-1fc2-9a368a4777d4	<p>L'istante acquista un immobile da un'impresa edile dopo aver completato il contratto preliminare. Il permesso di costruire è di giugno 2019, ma successivamente la Regione ha riclassificato la zona sismica da 4 a 3. L'allegato B viene depositato a marzo 2021. Viene chiesto se questa procedura consente la fruizione del 110%. L'AdE ricorda il principio secondo cui non è possibile privare un contribuente di un'opportunità che, in base alle regole vigenti al momento della richiesta del titolo abilitativo, non esisteva. Poiché l'adempimento non è stato effettuato in quanto alla data di presentazione della richiesta del titolo abilitativo, il Comune era ricompreso nella zona sismica 4 (e, quindi, non rientrava nel sismabonus acquisti), adesso l'asseverazione può essere presentata dall'impresa a partire dalla data di produzione degli effetti della riclassificazione sismica regionale ed entro la data di stipula del rogito dell'immobile.</p>
I	<p>630 Del 28/09/2021</p> <p>Ambito Ogettivo</p> <p>Interventi antisismici limitati alla singola unità strutturale e non eseguiti sulla base di un "progetto unitario"</p>	https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/3788714/Ri-sposta_630_28.09.2021.pdf/9bdb4c6d-25bb-c815-df7c-416e689b192b	<p>Si realizzano interventi antisismici in un fabbricato, costituito da due unità immobiliari di categoria A/3, confinante con altri edifici, ubicato in zona omogenea R1 (nuclei antichi - centro storico), con caratteristiche di una unità strutturale (US), come definita nel § 8.7.1 delle NTC 2018 con "strutture in continuità dalle fondazioni al tetto" e gli interventi di consolidamento sismico riguardano l'intero edificio, che comunque fa parte di un aggregato edilizio più ampio. Si chiede se spetta l'agevolazione anche se gli interventi sono limitati alla singola unità strutturale e non vengano eseguiti sulla base di un "progetto unitario".</p> <p>L'AgE ricorda che occorre fare riferimento all'US (unità strutturale) individuabile secondo le NTC 2018 (§ 8.7.1), con gli ulteriori chiarimenti forniti dalla circolare LLPP 21/1/2019, n. 7, e con le note 2/2/2021 RU 0031615 e pareri nn. 3 e 4/2021, RU 0007035 e 0003600, secondo cui in sostanza, per quanto riguarda i centri storici, ferma restando la necessità di intervenire in maniera organica, occorre tener conto del frazionamento della proprietà. Per tale motivo, spetterà al professionista incaricato di valutare, sulla base dei chiarimenti forniti dalla Commissione Consultiva per il monitoraggio, dell'applicazione del DM 28/2/2017, n. 58 e delle relative linee guida, se gli interventi possiedono i requisiti per essere considerati "interventi di riparazione o locali", nonché l'individuazione di una "unità strutturale" secondo le NTC citate ed ogni valutazione in merito alla possibilità di redigere un progetto su una porzione di edificio in autonomia rispetto all'edificio nella sua interezza.</p>
I	<p>688 Del 08/10/2021</p>	https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/	<p>Un soggetto ha acquistato da una società di costruzioni un'unità immobiliare, in comproprietà con il coniuge, derivante da demolizione e ricostruzione con ampliamento di un edificio esistente. La società suddetta: - ha ottenuto il permesso di costruire in data 26 settembre 2018; - ha depositato in data 23 dicembre 2019</p>

	<p>Sismabonus acquisti Attestazione di conformità degli interventi eseguiti al progetto</p>	<p>20143/3844145/Ri-sposta_688_08.10.2021.pdf/4925b60c-228b-d6c5-8279-c4d8999171d7</p>	<p>l'asseverazione di riduzione del rischio sismico allo Sportello unico (SUAP), successivamente alla richiesta del permesso a costruire. L'atto di compravendita è stato, invece, stipulato in data 29 maggio 2020 ed in data 26 agosto 2020, il direttore dei lavori, concluso l'intervento, ha depositato al SUAP l'attestazione di conformità al progetto strutturale dei lavori eseguiti. Tale soggetto chiede se può accedere al sisma bonus acquisti. In particolare, con riferimento al caso di specie l'AgE chiarisce che, fermo restando il rispetto delle disposizioni urbanistiche in materia, non di competenza dell'agenzia delle entrate, il contribuente nel presupposto che abbia presentato al SUAP, nei termini massimi indicati dalla predetta risoluzione n. 38/E (entro la data del rogito), l'asseverazione prevista dal citato decreto n. 58 del 2017, può accedere all'agevolazione del cd. "Sisma bonus acquisti".</p>
I	<p>749 Del 27/10/2021</p> <p>Sismabonus acquisti Cambio di zona sismica del Comune in cui è sito l'immobile oggetto degli interventi</p>	<p>https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/3844145/Ri-sposta+749+del+2021.pdf/db37327a-0dc8-f31a-1e58-7bf5b0b003be</p>	<p>Una società è proprietaria di un fabbricato residenziale costituito da 3 abitazioni (accatastate in classe A/2) e 2 box auto (accatastati in classe C/6). Non è stata depositata l'asseverazione del progettista dell'intervento strutturale, di cui all'articolo 3, comma 2, del D.M. 28 febbraio 2017, n. 58, dal momento che il Comune è stato incluso tra le c.d. «zone a rischio sismico 3» solo dopo la Deliberazione della Giunta della Regione del Veneto n. 244 del 9 marzo 2021.</p> <p>Ciò premesso, l'istante chiede se gli acquirenti delle future unità abitative potranno:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. beneficiare dell'agevolazione di cui all'articolo 16 comma 1-septies del D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90; 2. beneficiare del superbonus 110%. <p>Dopo aver richiamato normativa e prassi in materia, l'AgE precisa che gli acquirenti delle unità immobiliari possono accedere ai benefici di cui al citato comma 1-septies dell'articolo 16, a condizione che l'impresa istante depositi la prevista asseverazione relativa ai lavori antisismici e consegni la stessa agli acquirenti entro la data di stipula del rogito.</p> <p>Per quanto concerne la possibilità di applicare il Superbonus, nel limite massimo di spesa pari a 96.000 euro, è necessario, altresì, al ricorrere di tutte le altre condizioni normativamente previste (come chiarite con i relativi documenti di prassi), che l'atto di acquisto relativo all'immobile oggetto dei lavori sia stipulato entro il 30 giugno 2022. Infine, considerato che il comune è stato incluso tra le c.d. "zone a rischio sismico 3" con la Deliberazione della Giunta della Regione del Veneto n. 244 del 9 marzo 2021, l'agevolazione si applica agli acquisti effettuati a decorrere dalla data in cui ha effetto tale Deliberazione.</p>
I	<p>770 Del 10/11/2021</p> <p>Sismabonus acquisti</p>	<p>https://efaidnbmnnibpcajpcglclefin.dmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F%2Fwww.agen</p>	<p>Una Società è proprietaria di un edificio classificato in zona sismica livello 4. Dopo una delibera della Giunta la zona in cui è situato l'immobile non risulta più in zona sismica 4. Nel 2013, la proprietaria di allora del fabbricato aveva conseguito il rilascio del permesso di costruire per la demolizione e ricostruzione con ampliamento dell'edificio esistente di 3 piani e del sottotetto. A seguito di proroga ex lege del termine di</p>

	<p>Cambio di zona sismica del Comune in cui è sito l'immobile oggetto degli interventi</p>	<p>ziaentrate.gov.it/2Fportale%2Fdocuments%2F20143%2F3930262%2FRisposta%2F770%2F10.11.2021.pdf%2F80f6adb0-d109-779b-162f-e0a3b6369f74&clean=196289</p>	<p>avvio dei lavori previsti da codesto titolo, i lavori relativi alle sole opere di demolizione del fabbricato esistente venivano iniziati nel 2016, come da comunicazione di inizio lavori sempre del 2016.</p> <p>Con riferimento all'inizio lavori, in sede di documentazione integrativa, tuttavia l'istante ha precisato che in realtà la demolizione non è stata eseguita a cura della precedente proprietaria ma è stata effettuata per conto della società istante a cura della ditta in data 20 dicembre 2016. A tal fine, a conferma di quanto dichiarato, l'istante ha presentato una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dei direttori dei lavori e anche una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà a conferma del fatto che la demolizione è avvenuta il 20 dicembre 2016. L'interpellante, nel presupposto che i rogiti siano conclusi entro 18 mesi dalla data di ultimazione delle opere e comunque entro 30 giugno 2022, chiede se gli acquirenti delle unità immobiliari che saranno ricavate dagli interventi antisismici avranno titolo a fruire del cd. Super-Sismabonus acquisti.</p> <p>L'AgE ammette tale possibilità fermo restando il rispetto della condizione che gli immobili siano alienati dall'impresa costruttrice entro 18 mesi dal termine dei lavori e qualora gli interventi non siano stati terminati al momento del passaggio alla classe sismica 3, la predetta asseverazione deve essere presentata dall'impresa entro la data di stipula del rogito dell'immobile e consegnata all'acquirente ai fini dell'accesso al beneficio in questione.</p>
<p>i</p>	<p>772 Del 10/11/2021</p> <p>Sismabonus acquisti Cambio di zona sismica prima della conclusione dei lavori</p>	<p>https://efaidnbmnnibpcajpcglclefin.dmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F%2Fwww.agenziaentrate.gov.it/2Fportale%2Fdocuments%2F20143%2F3930262%2FRisposta%2F772%2F10.11.2021.pdf%2F1497b093-820b-20c9-4f1b-47c9c22bc33a&clean=208171</p>	<p>Una società di costruzione è proprietaria di un immobile oggetto di lavori, ha ottenuto il permesso di costruire nel 2017 per lavori di demolizione/ricostruzione. Sono eseguiti lavori antisismici previo appalto ad un'impresa individuale con lavori iniziati a gennaio 2018 (domanda presentata a dicembre 2017). Manca l'asseverazione ante operam. Viene chiesto se i futuri acquirenti potranno beneficiare del supersimabonus acquisti se il rogito sarà concluso entro il 30/6/2022 e se l'asseverazione ante operam sarà depositata entro la data del rogito.</p> <p>L'AgE chiarisce innanzitutto che il sismabonus acquisti può in linea di principio essere riconosciuto anche in caso di appalto ad altra impresa di costruzione, fermo restando che l'impresa appaltante deve essere titolare del titolo abilitativo per i lavori 8ad esempio, tramite verifica del codice ATECO, oppure tramite verifica dell'oggetto sociale).</p> <p>Inoltre, conclude che gli acquirenti delle predette unità immobiliari su cui sono stati effettuati interventi edilizi (mediante demolizione e ricostruzione di interi fabbricati, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, nei limiti consentiti dalle disposizioni normative urbanistiche, che determinino il passaggio a una o a due classi inferiori di rischio sismico) eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare acquistati entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori, possono fruire della detrazione prevista dal citato articolo 16-bis, comma 1-septies, del decreto legge n. 63 del 2013 con riferimento alle spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2021, a condizione che l'atto di acquisto relativo all'immobile oggetto dei lavori sia stipulato entro il 30 giugno 2022 e che l'asseverazione relativa ai lavori antisismici sia depositata entro la data del rogito.</p>

I	<p>773 Del 10/11/2021</p> <p>Sismabonus acquisti Lavori ultimati in data antecedente alla data di produzione degli effetti della riclassificazione sismica regionale</p>	<p>https://efaidnbmn.nnibpcajpcglclefin.dmkaj/viewer.htm?pdfurl=https%3A%2F%2Fwww.agenziaentrate.gov.it%2Fportale%2Fdocumenti%2F20143%2F3930262%2FRisposta_773_10.11.2021.pdf%2F05e47d92-f21d-6960-6ce1-e0ee4a95b918&clen=180528</p>	<p>Nel caso in analisi viene chiesto se sussistano le condizioni per accedere alle detrazioni per l'acquisto di case antisismiche di cui all'articolo 16-bis, comma 1-septies, del decreto-legge n. 63/2013 e in particolare, chiede se i requisiti che danno diritto all'agevolazione devono essere già presenti alla data di ultimazione dei lavori o realizzarsi alla oggetto degli interventi.</p> <p>L'AgE precisa che il sismabonus acquisti spetti anche agli acquirenti delle unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche 2 e 3, oggetto di interventi le cui procedure autorizzatorie sono iniziate prima del 1° maggio 2019 (data di entrata in vigore delle disposizioni che hanno esteso l'agevolazione anche agli immobili ubicati nei comuni ricadenti in zona sismica 2 e 3) anche se l'asseverazione in parola non è stata tempestivamente presentata, a condizione che la predetta asseverazione sia presentata dall'impresa entro la data di stipula del rogito dell'immobile oggetto degli interventi di riduzione del rischio sismico e consegnata all'acquirente ai fini dell'accesso al beneficio in questione.</p> <p>Pertanto, con riferimento al caso specifico l'AgE precisa che gli acquirenti dell'istante non potranno beneficiare della detrazione di cui al citato articolo 16, comma 1-septies, del decreto-legge n. 63 del 2013 (Sismabonus acquisti).</p>
I	<p>775 Del 10/11/2021</p> <p>Sismabonus acquisti</p> <p>Avvio procedure autorizzatorie e cambio zona sismica</p>	<p>https://efaidnbmn.nnibpcajpcglclefin.dmkaj/viewer.htm?pdfurl=https%3A%2F%2Fwww.agenziaentrate.gov.it%2Fportale%2Fdocumenti%2F20143%2F3930262%2FRisposta_775_10.11.2021.pdf%2Fbc064fdd-d58d-c8a9-d429-5b03bc3efd7e&clen=178535</p>	<p>Nel caso oggetto dell'interpello si chiede se l'agevolazione c.d. "Sisma Bonus acquisti" può essere riconosciuta anche in caso di intervento di demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria, con cambio di destinazione d'uso e, inoltre, essere riconosciuta a tutte le unità abitative che sono realizzate.</p> <p>L'AgE chiarisce che le agevolazioni si applicano anche nel caso di interventi per i quali il titolo edilizio è stato rilasciato dopo il 1° gennaio 2017. Nel caso di specie, gli acquirenti delle unità immobiliari possano accedere ai benefici di cui al citato comma 1-septies dell'articolo 16, a condizione che l'impresa istante depositi la prevista asseverazione relativa ai lavori antisismici e consegna la stessa agli acquirenti entro la data di stipula del rogito. Resta fermo, da ultimo, che la detrazione spetta per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2021. Per gli acquirenti persone fisiche al di fuori dell'attività di impresa arti e professioni, di immobili residenziali e relative pertinenze, la detrazione è pari al 110 per cento delle spese stesse, ai sensi del citato comma 4 dell'articolo 119 del Decreto Rilancio.</p>
I	<p>814 Del 15/12/2021</p> <p>Sismabonus Ristrutturazione</p>	<p>https://efaidnbmn.nnibpcajpcglclefin.dmkaj/viewer.htm?pdfurl=https%3A%2F%2Fwww.agenziaentrate.gov.it%2Fportale%2Fdocumenti%2F20143%2F3930262%2FRisposta_814_15.12.2021.pdf%2Fbc064fdd-d58d-c8a9-d429-5b03bc3efd7e&clen=178535</p>	<p>Una società ha acquistato, nel 2020, taluni immobili siti nell'area centrale della città (zona classificata come T3) e su di essi intende effettuare una serie di interventi volti a favorire la cosiddetta "rigenerazione urbana" che prevedono la demolizione di un complesso di fabbricati esistenti, composto da numerose unità immobiliari, e la successiva ricostruzione in sito, in applicazione del "piano casa regionale" ai sensi dell'art. 4 Legge Regionale 20/2009 e s.i.m.</p>

	<p>edilizia e ecobonus</p>	<p>ziaentrate.gov.it/2Fportale%2Fdocuments%2F20143%2F4002792%2FRisposta_814_15.12.2021.pdf%2F38381f8e-3052-f3f6-f74d-9fbc220c732a&clean=207047</p>	<p>Tanto premesso, la società istante chiede:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Se gli interventi strutturali, da eseguirsi sul fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione beneficiano della detrazione art. 16-bis, co. 1, lett. i) del D.P.R. 917/1986 e art. 16 del D.L. 63/2013 co. 1, 1-bis, 1-ter, 1-quater e 1-quinquies (cosiddetto sisma bonus); 2. Se gli interventi di riqualificazione energetica, che riguardano le parti comuni condominiali, beneficiano della detrazione di cui all'art. 14, co. 2-quater, del D.L. 63/2013 (ecobonus); 3. Se limitatamente alle sopra descritte spese sulle parti comuni condominiali, la società istante potrà beneficiare, in alternativa, congiuntamente, delle suddette due detrazioni (cosiddetto eco-sisma bonus), tenuto conto che l'attuale corpo di edifici è da considerarsi di tipo condominiale, che ricade in zona sismica 3 e che entrambi gli interventi sono unitariamente finalizzati sia alla riduzione del rischio sismico che alla riqualificazione energetica; 4. Se nel caso di risposta positiva al quesito 3, ossia di diritto al beneficio congiunto della cosiddetta detrazione eco-sisma bonus, la detrazione nella misura dell'85% per gli interventi antisismici sulle parti strutturali che comportano un passaggio a due classi di rischio inferiore e di riqualificazione energetica deve essere calcolata nel limite di spesa complessiva di euro 136.000 da moltiplicarsi per tutte le unità compravendute, ossia 15 unità immobiliari abitative di categoria catastale A e per 12 unità abitative di categoria catastale C e quindi il limite massimo di spesa su cui applicare la detrazione dell'85% va calcolata seguendo la seguente formula: $136.000 \times 27 =$ euro 3.672.000? e la detrazione sarà pari a ad euro 3.121.200,00 (euro 3.672.000 x 85%); 5. Se con riferimento agli interventi di efficientamento energetico sopra descritti che l'istante intende eseguire invece sulle singole unità abitative e che beneficiano delle rispettive detrazioni come previste dall'art. 14 co. 1, 2, 2-bis del D.L.63/2013, il limite delle detrazioni è da calcolarsi sulle nuove n. 30 unità abitative che saranno ricavate con la ricostruzione oppure il calcolo deve essere fatto sulle n. 15 unità abitative preesistenti all'intervento di demolizione; 6. Se le detrazioni relative agli interventi di cui al precedente quesito si possono autonomamente aggiungere alla detrazione congiunta eco-sisma bonus di cui al comma 2-quater1 del citato D.L. 63/2013; 7. Se l'impresa istante, perde il diritto alla detrazione di cui all'art. 14 comma 2-quater 1 del D.L. 63/2013 nel caso in cui l'acquirente dell'immobile intendesse usufruire, a sua volta, della cosiddetta detrazione "sisma bonus acquirente", come previsto dall'art. 16 comma 1-septies D.L. 63/2013. <p>Con riferimento ai quesiti 1 e 2, il contribuente potrà beneficiare del sismabonus ed ecobonus se gli interventi citati nell'istanza rispettino le norme e i principi in materia.</p> <p>Con riferimento al quesito 3 con riferimento all'ecobonus la locuzione "parti comuni di edificio residenziale" deve essere considerata in senso oggettivo e non soggettivo e va riferita, dunque, alle parti comuni a più unità</p>
--	-----------------------------------	---	---

			<p>immobiliari e non alle parti comuni a più possessori. In tal caso, pertanto, l'unico proprietario (o i comproprietari) dell'intero edificio ha diritto alla detrazione per le spese relative agli interventi realizzati sulle suddette parti comuni. Pertanto, anche l'eco-sismabonus può essere fruito, in alternativa alle agevolazioni "ecobonus" e "sismabonus", dai titolari di reddito d'impresa che effettuano gli interventi su immobili da essi posseduti o detenuti, a prescindere dalla qualificazione di detti immobili come "strumentali", "beni merce" o "patrimoniali".</p> <p>In relazione ai quesiti 4 e 5 l'Ag.E. evidenzia che nel caso di interventi che comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, per l'individuazione del limite di spesa ammesso alla detrazione, vanno considerate le unità immobiliari censite in catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori, pertanto la società istante in linea di principio può beneficiare dell'eco-sismabonus su un ammontare delle spese non superiore ad euro 136.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari costituenti l'edificio oggetto degli interventi all'inizio dei lavori.</p> <p>Con riferimento al quesito 6 l'AgE chiarisce che le detrazioni relative agli interventi di efficientamento energetico sulle singole unità abitative si possono cumulare con l'eco-sismabonus sulle parti comuni dell'edificio.</p> <p>Con riferimento al quesito 7, qualora l'istante intenda fruire dell'eco-sismabonus e non sia possibile identificare le spese riferibili esclusivamente agli interventi che comportano il conseguimento di una classe energetica superiore rispetto alle spese che, invece, determinano una riduzione di almeno due classi del rischio sismico, non risulterebbe rispettato il principio generale secondo cui non è possibile far valere due agevolazioni sulla medesima spesa e di conseguenza gli acquirenti sarebbero esclusi dal beneficio di cui ai quesiti precedenti. Diversamente laddove l'istante possa identificare le spese riferibili esclusivamente agli interventi di ecobonus, la predetta detrazione non è incompatibile con il beneficio relativo al sismabonus acquisti in capo all'acquirente.</p>
VIO 2022	Interventi finalizzati al contenimento del rischio sismico e nuova configurazione		<p>Il caso riguarda interventi finalizzati al contenimento del rischio sismico che potrebbe determinare una nuova configurazione dell'unità immobiliare (o edificio) che comprenderà spazi comuni e di servizio al momento non esistenti. Tali interventi porteranno una diversa ubicazione in mappa delle singole unità e probabilmente i tagli in termini di superficie saranno diversi da quelli originari.</p> <p>Sul caso l'AdE ha chiarito che se l'intervento non è qualificabile come nuova costruzione, in linea di principio, è possibile fruire del superbonus.</p>
R	Risoluzione n. 8/E del 15/2/2022	https://efaidnbmnnibpcajpcgglefin dm kaj/viewer.html?pdfurl=https%3A	<p>L'agenzia delle Entrate, con la risoluzione n. 8/E, ha chiarito che la proroga al 2025 per il superbonus dedicato alle aree terremotate si applica solo agli edifici inagibili.</p>

	<p>Interventi nei territori colpiti da eventi sismici</p>	<p>%2F%2Fwww.agenziaentrate.gov.it%2Fportale%2Fdocuments%2F20143%2F4215383%2FRisoluzione_8_15.02.2022.pdf%2F46adc30b-6248-1540-f811-52bf377397bb&clen=261767</p>	<p>Come è noto la legge di Bilancio 2022 ha modificato il comma 8 ter dell'articolo 119 del decreto Rilancio ed ha prorogato fino a tutto il 2025 il superbonus del 110% per le spese sostenute per interventi di efficientamento energetico e miglioramento antisismico nelle aree colpite da terremoti.</p> <p>Per i lavori eseguiti in Comuni di territori colpiti da eventi sismici a partire dal 1° aprile 2009, dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, la detrazione spetta, allora, per le spese sostenute su ogni tipo di edificio.</p> <p>Secondo la stessa agenzia delle Entrate, tali disposizioni si sarebbero dovute applicare a tutti gli edifici, anche a quelli agibili.</p> <p>Secondo la risoluzione citata, la proroga in questione, per come è costruita, «si applica alle spese sostenute per gli interventi ammessi al superbonus per i quali sia prevista anche l'erogazione di contributi per la riparazione o ricostruzione a seguito di eventi sismici». Questi contributi sono esclusi, laddove «il livello del danno non sia tale da determinare l'inagibilità del fabbricato».</p> <p>Quindi, l'allungamento al 2025 del 110% «non si applica nel caso di interventi effettuati su edifici che seppure ubicati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici richiamati dalla norma non hanno, tuttavia, subito danni derivanti da tali eventi». Per beneficiare della proroga, serve quindi il nesso causale tra danno dell'immobile ed evento sismico, e l'edificio deve essere situato in uno dei Comuni «di cui alle Regioni interessate da eventi sismici per le quali è stato dichiarato lo stato di emergenza».</p> <p>Sono, poi, inclusi solo gli edifici residenziali. La proroga al 31 dicembre 2025 della detrazione nella misura "piena" del 110% riguarda gli interventi «realizzati su edifici residenziali o a prevalente destinazione residenziale, ivi compresi gli edifici unifamiliari, con esclusione degli immobili riconducibili ai "beni relativi all'impresa" o a quelli strumentali per l'esercizio di arti o professione».</p> <p>Infine, «con riferimento alla condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza», è sufficiente che sia stato dichiarato lo stato di emergenza, «a nulla rilevando l'eventuale mancata proroga dello stesso».</p>
<p>I</p>	<p>134 Del 21/03/2022</p> <p>Ambito Oggettivo</p> <p>Cumulabilità tra il Superbonus e il contributo pubblico per la ricostruzione post sisma</p>	<p>https://efaidnbmnnibpcajpcglclefin dm kaj/viewer.htm?pdfurl=https%3A%2F%2Fwww.agenziaentrate.gov.it%2Fportale%2Fdocuments%2F20143%2F4256303%2FRisposta_134_21.03.2022.pdf%2F0ff183e1-ac08-8dcd-</p>	<p>Il caso riguarda un condominio che è stato danneggiato dal sisma del 2009 la cui agibilità è stata certificata di tipo B (mancanza di danni strutturali nell'edificio con conservazione della sua capacità portante). I condomini per i lavori di riparazione e ripristino hanno ottenuto un contributo e a seguito dei predetti lavori l'edificio è di nuovo considerato agibile. A seguito degli eventi sismici del 2019 i tecnici hanno ulteriormente certificato che l'edificio ha nuovamente urgente bisogno di lavori strutturali per i quali ci sono i requisiti per richiedere il Superbonus. Richiamando la risoluzione n. 28/E/2021 (avente ad oggetto la cumulabilità dei contributi pubblici ricevuti in relazione alla ricostruzione post sisma con il Superbonus), l'Istante chiede se la limitazione nell'utilizzo delle agevolazioni fiscali riferita all'espressione "solo per la parte eccedente il contributo statale", contenuta nella predetta risoluzione, riguardi: - l'ipotesi in cui per il medesimo intervento sono erogati contributi pubblici e "contestualmente" si fruisca anche dell'agevolazione fiscale ovvero l'ipotesi in cui l'agevolazione fiscale vada a "rifinanziare" interventi per i quali in passato si sia beneficiato di contributi pubblici; - tutti i casi in cui siano stati erogati contributi per la ricostruzione.</p>

		Ofdc-56810fa661cc&clean=155076	<p>L'AgE chiarisce che in linea di principio, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla norma, sia possibile fruire del Superbonus a condizione, tuttavia, che tale intervento consenta il conseguimento dei limiti prestazionali richiesti dalla norma agevolativa avendo come riferimento lo stato dell'edificio prima dell'inizio dei lavori per i quali si accederà alla predetta detrazione.</p> <p>In presenza delle predette asseverazioni e attestazioni e nel rispetto di ogni altra condizione prevista (non oggetto dell'istanza) sarà, pertanto, possibile fruire del Superbonus nei limiti di spesa previsti dalla norma senza sottrarre dalle spese sostenute il contributo pubblico già ricevuto in relazione agli interventi realizzati in conseguenza dei danni derivanti dal sisma 2009.</p>
I	<p>202 Del 20/04/2022</p> <p>Ambito Oggettivo</p> <p>Leasing finanziario</p>	https://efaidnbmnnibpcajpcglclefin dm kaj/viewer.htm?pdfurl=https%3A%2F%2Fwww.agenziaentrate.gov.it%2Fportale%2Fdocumenti%2F20143%2F4335071%2FRisposta_20_04_2022.pdf%2Ffdf12ff3-1495-707e-91bf-023b0b073522&clean=177434&pdfilename=Risposta_20_04.2022.pdf	<p>Una società che esercita «l'attività di locazione di immobili propri o in leasing» (codice ATECO 682001) ha «acquistato», mediante leasing finanziario a inizio 2021, «dall'impresa costruttrice, tramite contratto di leasing, un'unità immobiliare ad uso commerciale al piano terra di un fabbricato ricostruito in sostituzione di un preesistente opificio industriale rispetto al quale presenta un miglioramento sismico di almeno 2 classi». Tale immobile «ricade in una zona sismica 2» sul quale usufruisce del sismabonus nel limite dell'85% del prezzo di acquisto o della minor somma di euro 96.000 in forza del comma 1-septies dell'articolo 16 del DL 63/2013». Si chiede di sapere, ai fini dell'agevolazione disciplinata dall'articolo 16, comma 1-septies del D.L. n. 63/2013 (cd. «Sismabonus acquisti»), se con il termine «acquirente» si «debbono intendere coloro che divengono titolari del diritto di proprietà, ovvero se il termine usato si possa riferire a tutti coloro che ottengono dal venditore un diritto reale (ad esempio usufruttuario) ovvero ancora se l'acquirente debba invece identificarsi con il soggetto che 'acquisisce' l'immobile indipendentemente dalla forma tecnico-giuridica o finanziaria usata».</p> <p>L'Agenzia delle entrate precisa che il contratto di leasing finanziario allegato all'istanza evidenzia alcuni aspetti peculiari che ne consentono, in termini sostanziali, l'assimilazione all'ipotesi di acquisto in proprietà del bene.</p> <p>In particolare, nel predetto contratto si prevede che la società di leasing acquisti gli immobili oggetto degli interventi agevolabili, al prezzo già concordato tra l'istante e l'impresa di costruzioni che li ha effettuati, al solo scopo di concederli in locazione finanziaria alla società interpellante e, inoltre, che gli oneri di qualunque natura derivanti dalla distruzione o dalla perdita dei beni oggetto del contratto per qualsiasi ragione (sinistro, furto o altri eventi) sono sempre a carico dell'istante. Alla luce di quanto sopra, dunque, nel presupposto che la società che ha realizzato gli interventi agevolabili sia un'impresa «di costruzione o ristrutturazione immobiliare» e che si provveda alla stipula dell'atto avente ad oggetto il leasing finanziario entro 30 mesi dalla data di conclusione dei lavori, l'utilizzatore può fruire delle detrazioni di cui all'articolo 16, comma 1-septies del D.L. n. 63/2013. Proprio in considerazione dello schema contrattuale qui rappresentato che consente di operare una piena equiparazione con l'acquisto in proprietà, inoltre, l'ammontare della</p>

			detrazione di cui al più volte citato comma 1-septies, fermo restando il limite massimo di spesa posto dalla disposizione qui in esame pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare, dovrà essere commisurata al prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita stipulato tra il soggetto che ha realizzato gli interventi agevolabili e la società di leasing.
--	--	--	--

BONUS FACCIATE			
D	N. e data	Link	Sintesi
I	294 del 1/9/2020 <i>Bonus facciate</i> <i>Libertà di scelta tra detrazioni</i>	https://www.agenziaentrategov.it/portale/documenti/20143/2665720/Risposta+all%27interpello+n.+294+del+2020.pdf/8c1d406a-4b85-17f2-b970-c24d24ac7c9a	Qualora una tipologia di intervento su parte comune sia riconducibile a differenti agevolazioni (bonus facciate e riqualificazione energetica, ad esempio), ogni condomino, per la parte di spesa a lui imputabile, può decidere di quale detrazione fruire, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri condomini. Nella comunicazione finalizzata all'elaborazione della dichiarazione precompilata l'amministratore di condominio dovrà indicare due distinte tipologie di interventi e, per ciascuno di questi, dovrà indicare le spese sostenute, i dati delle unità immobiliari interessate, i dati relativi ai condòmini a cui sono attribuite le spese per ciascun tipo di intervento, con le relative quote di spesa, specificando quali condòmini hanno esercitato l'opzione per la cessione del credito. I soggetti che sostengono spese per interventi di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, possono optare per lo sconto in fattura o in alternativa per la cessione del credito.
I	296 del 1/9/2020 <i>Ambito oggettivo</i> <i>Bonus facciate</i> <i>Facciata solo parzialmente visibile dalla strada</i>	https://www.agenziaentrategov.it/portale/documenti/20143/2665720/Risposta+all%27interpello+n.+296+del+2020.pdf/5ebcbcdb-9cc2-7157-642d-7ee0d0333c8d	La detrazione "bonus facciate" spetta anche nel caso in cui la facciata sia parzialmente visibile dalla strada.

I	<p>348 del 11/9/2020</p> <p><i>Ambito oggettivo</i> Bonus facciate Facciata solo parzialmente visibile dalla strada</p>	<p>https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2665720/Risposta+all%27interpello+n.+348+del+2020.pdf/a0c54dfc-9fca-ac26-2433-5d5a716c6cb1</p>	
I	<p>319 del 2/9/2020</p> <p><i>Ambito oggettivo</i> Bonus facciate</p> <p><i>Agevolazione concessa indipendenteme nte dai materiali usati</i></p>	<p>https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2665720/Risposta+all%27interpello+n.+319+del+2020.pdf/9b4a3ae9-2ed0-a4ca-b69c-3aabf424f5b5</p>	<p>Per il recupero ed il decoro delle facciate esterne ed il consolidamento dei supporti murari, gli interventi qualificati operati possono fruire delle detrazioni di cui al cd. bonus facciate a prescindere dai materiali utilizzati per realizzarli.</p>
I	<p>346 del 11/9/2020</p> <p><i>Ambito oggettivo</i> Bonus facciate</p> <p><i>Escluse dal bonus le spese per riverniciatura degli scuri</i></p>	<p>https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2665720/Risposta+all%27interpello+n.+346+del+2020.pdf/dab48840-c2ef-8177-1c3b-3bb60248dafc</p>	<p>Il bonus facciate non spetta per le spese relative ai lavori di riverniciatura degli scuri e persiane atteso che gli stessi costituiscono strutture accessorie e di completamento degli infissi, anch'essi esclusi dal predetto bonus.</p>

I	<p>397 del 23/9/2020</p> <p>Ambito Soggettivo Bonus facciate</p>	<p>https://www.agenziaentrategov.it/portale/documents/20143/2665720/Risposta+n.+397+del+23+settembre+2020.pdf/4e9687a0-c89f-054b-5319-38ec76804ce3</p>	<p>Nel caso di interventi eseguiti su un edificio appartenente al Comune per lo svolgimento di attività istituzionale, la detrazione non spetta, in quanto il Comune è esente dal pagamento dell'IRES ai sensi dell'art. 74 TUIR. Manca, quindi, un reddito imponibile.</p> <p>Non è neppure possibile scontare o cedere a terzi la detrazione.</p>
I	<p>411 del 25/9/2020</p> <p>Ambito oggettivo Bonus facciate</p> <p>Balconi</p>	<p>https://www.agenziaentrategov.it/portale/documents/20143/2665720/Risposta+n.+411+del+25+settembre+2020.pdf/ac37e331-8195-913e-59d4-dea44f3f13e7</p>	<p>Il bonus facciate spetta anche per le spese sostenute per la rimozione e impermeabilizzazione e rifacimento della pavimentazione del balcone nonché per la rimozione e riparazione parti ammalorate dei sotto-balconi e successiva tinteggiatura; rimozione e riparazione delle parti ammalorate dei frontalini dei balconi e successiva tinteggiatura.</p> <p>In luogo della detrazione è ammessa la possibilità di optare per lo sconto in fattura e per la cessione del credito.</p>
I	<p>418 del 29/9/2020</p> <p>Ambito oggettivo Bonus facciate lavori su facciata non visibile da strada</p>	<p>https://www.agenziaentrategov.it/portale/documents/20143/2665720/Risposta+n.+418+del+29+settembre+2020.pdf/f51132fb-a347-5faa-25ed-caa8f385886c</p>	<p>Considerato che l'immobile interessato dagli interventi si trova al termine di una strada privata, circondato da uno spazio interno, ovvero in una posizione di dubbia visibilità dalla strada o dal suolo pubblico, l'intervento sull'involucro esterno non rientri tra quelli agevolabili.</p>
I	<p>434 del 2/10/2020</p>	<p>https://www.agenziaentrategov.it/portale/documents/20143/2707899/Risposta+n.+4</p>	<p>Un soggetto è proprietario di un immobile e di un'autorimessa che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non sono prospicienti alla pubblica via, accedendosi agli stessi tramite una strada interna privata; - hanno l'intero perimetro esterno visibile dalle proprietà confinanti e, parzialmente, dalle circostanti vie pubbliche;

	<p>Ambito oggettivo Bonus facciate</p> <p><i>spese di pulitura e riverniciatura dello sporto del tetto e del muro della facciata esterna</i></p>	<p>34+del+2+ottobre+2020.pdf/6921ccd1-b123-0199-0464-92686e822740</p>	<p>- sono con tetto in legno due falde, con sporto visibile sporgente oltre la parete perimetrale e fino alla linea di gronda;</p> <p>- sono dotati di finestre e porte finestre, protette da scuri in legno;</p> <p>- insistono su terreno pertinenziale completamente perimetrato da muro di cinta (di proprietà esclusiva del richiedente), eretto sulla linea di confine.</p> <p>Nel caso di specie, il bonus facciate è ammesso per le spese di pulitura e riverniciatura dello sporto del tetto e del muro della facciata esterna dell'edificio anche se solo parzialmente visibile dalla strada.</p> <p>Il bonus facciate non spetta, invece, per le spese relative ai lavori di riverniciatura degli scuri e persiane né con riferimento alla pulitura e tinteggiatura del muro di cinta.</p> <p>In luogo della detrazione è ammessa la possibilità di optare per lo sconto in fattura e per la cessione del credito.</p>
R	<p>49/E del 1/9/2020</p> <p>Ambito oggettivo Bonus facciate</p> <p><i>Libertà di scelta</i></p>	<p>https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2665656/Risoluzione+n.+49+del+1+settembre+2020.pdf/742b8257-50be-8e88-db95-60e1ad5ab414</p>	<p>Ai fini del bonus facciate, gli interventi devono riguardare gli elementi della facciata costituenti esclusivamente la "struttura opaca verticale" mentre devono, invece, considerarsi escluse dall'agevolazione le spese sostenute per interventi sulle "strutture opache orizzontali o inclinate" dell'involucro edilizio quali, ad esempio, coperture (lastrici solari, tetti) e pavimenti verso locali non riscaldati o verso l'esterno nonché per la sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli (non rientranti nella nozione di strutture "opache").</p> <p>Qualora si attuino interventi caratterizzati da requisiti tecnici che consentano di ricondurli astrattamente a due diverse fattispecie agevolabili il contribuente potrà applicare una sola agevolazione rispettando gli adempimenti previsti. Ciò a condizione, tuttavia, che gli interventi rispettino i relativi requisiti richiesti e che siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna agevolazione. Ogni condomino, per la parte di spesa a lui imputabile, può stabilire se fruire del bonus facciate o del cd. ecobonus, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri condomini, a condizione che siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna agevolazione.</p>
I	<p>517 del 2/11/2020</p> <p>Ambito soggettivo Bonus facciate</p>	<p>https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2794483/Risposta+n.+517+del+2020.pdf/1be13230-f92f-a0f3-6bb2-d976d6b303a6</p>	<p>Una società, che svolge sia attività di produzione e commercio sia di gestione immobili, intende eseguire interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna dei due appartamenti (di cat. A/2 e A/3) usufruendo della detrazione prevista dall'articolo 1, commi 219-223, della legge n. 160 del 2019 (c.d. "bonus facciate") per la quota di competenza dei due appartamenti posseduti.</p> <p>L'Agenzia precisa che sono ammessi a fruire della detrazione in commento anche i soggetti che conseguono reddito d'impresa e si applica sia agli immobili patrimonio sia a quelli strumentali.</p>
I	<p>520 del 3/11/2020</p>	<p>https://www.agenziaentrate.gov.it</p>	<p>Rientrano nel bonus facciate anche le spese sostenute per i costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi ammessi al bonus facciate (circ. 2/E/2020).</p>

	<p>Ambito oggettivo Bonus facciate</p> <p>isolamento termico dei prospetti dell'edificio e dello "sporto di gronda</p>	<p>/portale/documents/20143/2794483/Risposta+n.+520+del+3+novembre+2020.pdf/e64c09ab-edaa-47d8-486d-0be094377975</p>	<p>Nel caso di intervento di isolamento "a cappotto", le spese di isolamento sull'involucro esterno visibile dell'edificio rientrano nel bonus facciate. Vi rientrano anche le spese sostenute per l'isolamento dello "sporto di gronda", trattandosi di un elemento che insiste sulla parte opaca della facciata, nonché per i lavori aggiuntivi quali spostamento pluviali, sostituzione dei davanzali, sistemazione prese e punti luce esterni, smontaggio e rimontaggio tende solari o sostituzione delle stesse, qualora ciò si rendesse necessario per motivi tecnici, trattandosi di opere accessorie e di completamento dell'intervento di isolamento delle facciate esterne nel suo insieme, i cui costi sono strettamente collegati alla realizzazione dell'intervento stesso. Restano escluse quelle riferite all'intervento effettuato sulle facciate interne dell'edificio, non visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico, nonché sulle strutture opache orizzontali o inclinate dell'involucro edilizio.</p>
I	<p>522 del 4/11/2020</p> <p>Ambito oggettivo Bonus facciate</p>	<p>https://www.agenziaentrategov.it/portale/documents/20143/2794483/Risposta+n.+522+del+4+novembre+2020.pdf/661a1aac-342b-bcd3-4ff0-b3624d6de2db</p>	<p>Uno stabile è costituito da una palazzina residenziale multipiano a blocco, priva cioè di chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, appartenente ad un complesso residenziale composto da più palazzine che si affacciano su strade private interne, visibile solo parzialmente dalla strada pubblica, poiché nascosta dagli altri edifici e dalle murature di recinzione.</p> <p>Si applica il bonus facciate in relazione alle spese sostenute per gli interventi realizzati sulle facciate dell'edificio costituenti il suo perimetro esterno, sebbene solo parzialmente visibili dalla strada, ma non anche sulle pareti esterne opposte al punto di vista dalla strada pubblica non visibili (neanche parzialmente) da quest'ultima. La valutazione, in concreto di quali facciate siano visibili o in parte visibili dalla strada, costituisce un accertamento di fatto che esula dalle competenze esercitabili dalla scrivente in sede di interpello.</p>
I	<p>23 del 8/01/2021</p> <p>Ambito oggettivo Bonus facciate</p>	<p>https://www.agenziaentrategov.it/portale/documents/20143/0/Risposta+n.+23+dell%27gennaio+2021.pdf/8d015432-0963-b9db-dc41-2bca74192c5b</p>	<p>Un Condominio intende fruire del bonus facciate. A tal fine, fa presente che lo stabile su cui effettuare gli interventi di rinnovamento e consolidamento della facciata esterna, ricade in parte in "zona di completamento B3" (per circa 1.100 mq., su un totale di 2.800 mq) e in parte in zona "attività terziarie".</p> <p>Nel caso di specie, il Condominio potrà fruire della detrazione, ottenendo una certificazione urbanistica dalla quale risulti l'equipollenza alle zone territoriali "A" o "B" individuate dal decreto n. 1444 del 1968.</p> <p>Diversamente, l'agevolazione spetterà limitatamente alla porzione delle spese riferibili alla parte dell'edificio insistente sulla "zona di completamento B3".</p>
I	<p>59 del 28/01/2021</p> <p>Ambito oggettivo</p>	<p>https://www.agenziaentrategov.it/portale/documents/20143/3155537/Risposta+59+d</p>	<p>Il caso riguarda un appartamento ubicato in ZTO "B", ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, facente parte di un condominio dove si prevede di eseguire alcuni lavori di ripristino dell'intonaco e dei frontalini dei poggiali. Il condominio in questione è composto da cinque piani fuori terra e, dalla strada pubblica, sono visibili tre lati. Si chiede se, con riferimento alle spese per il restauro delle facciate laterali del citato condominio, sia possibile fruire del bonus facciate.</p>

	Bonus facciate Facciata parzialmente visibile	el+2021.pdf/29e04b4a-54c4-d3c2-f776-209cc39d94c3	Sul tema, l’Agenzia chiarisce che, in presenza di tutti i requisiti richiesti ai fini dell'agevolazione e fermo restando il rispetto di ogni altro adempimento previsto dalla norma, il bonus facciate spetta per le spese sostenute per gli interventi realizzati sulle facciate laterali dell'edificio anche se le stesse, come nel caso in esame, siano solo parzialmente visibili dalla strada (quattro piani su cinque).
I	154 Del 05/03/2021 Ambito oggettivo Bonus facciate Facciata parzialmente visibile	https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_154_05.03.2021.pdf/5a52a44c-19c4-fcbc-08ab-d7887e88e3d8	L’Agenzia delle entrate sulla base dei documenti di prassi fin qui emanati, sul presupposto essenziale che la porzione di immobile sui cui sono operati gli interventi risulta visibile da suolo ad uso pubblico e sia stipulata in tale senso apposita convenzione con l’Amministrazione Comunale che ne disciplini l’uso, ritiene che gli interventi operati sulla facciata possano fruire della detrazione cd. bonus facciate.
I	337 Del 12/05/2021 Ambito oggettivo Facciata parzialmente visibile dalla strada	https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_337_12.05.2021.pdf/b2eda3f8-ea47-50db-d24a-52f4635a7165	Un condominio che deve effettuare lavori di manutenzione straordinaria finalizzati al recupero dell’involucro esterno di una palazzina situata all’interno di un complesso residenziale, costituito sia da palazzine con appartamenti che da ville. Il lato nord della palazzina è visibile dalla strada comunale attraverso la quale si accede al residence, mentre il lato sud da una strada che è parte integrante del complesso residenziale e che non è una strada “privata e chiusa, bensì una strada dove circolano liberamente persone e mezzi provenienti sia dall’esterno che dall’interno del complesso residenziale”. Viene chiesto se è possibile accedere al bonus facciate con riferimento all’intero perimetro esterno dell’edificio. La prassi dell’Agenzia ha sempre imposto la condizione che le facciate che costituiscono il perimetro esterno dell’edificio, siano almeno parzialmente visibili dalla strada o dal suolo ad uso pubblico per legittimare la detrazione. Nel caso in esame viene valorizzato il fatto che la strada in questione, pur essendo privata, è ad uso pubblico. L’Agenzia delle entrate, supportata anche dalla nota del 9 novembre 2020 del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, ammette al beneficio i lavori effettuati sull’intero perimetro esterno dell’edificio.
I	482 Del 15/07/2021 Ambito oggettivo Interventi sui parapetti dei	https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documenti/20143/3654801/Risposta+482+del+2021.pdf/293b7cf8-d7f4-37f5-	Il contribuente intende effettuare lavori di restauro sui parapetti dei balconi, che attualmente sono costituiti da ringhiere metalliche e parti in vetro, ed inoltre prevedere l'illuminazione dei balconi con corpi illuminanti da posizionare a soffitto o a parete. Al fine di migliorare l'estetica del fabbricato è intenzione della Società modificare i parapetti, aumentando la superficie delle porzioni vetrate. Si chiede se tali interventi possano beneficiare del cd. Bonus Facciate. L’Ad.E chiarisce che il bonus facciate spetta per le spese sostenute per l'intervento sui parapetti dei balconi, trattandosi di elementi costitutivi del balcone stesso (cfr. risposta n. 289 del 2020 e Circolare n. 2/E del 2020). Con riferimento all'installazione dei corpi illuminanti a soffitto o a parete, nel presupposto che si tratti di

	balconi e installazione corpi illuminanti	2742-4ad1a82e979b	opere accessorie e di completamento dell'intervento sulle facciate esterne nel suo insieme i cui costi sono strettamente collegati alla realizzazione dell'intervento stesso (cfr. risposta n. 520 del 2020), il bonus facciate spetta nel caso in cui tali interventi si rendessero necessari per motivi "tecnici" (aspetto desumibile, tra l'altro, dai documenti di progetto degli interventi nel loro complesso).
I	499 Del 21/07/2021 Ambito oggettivo Spese per il rifacimento della facciata sostenute da un unico condomino	https://www.agenziaentrategov.it/portale/documenti/20143/3654801/Risposta+499+del+2021.pdf/7f80c0b7-7d2c-dc24-d1dd-eaede48edb0a	Un soggetto è comproprietario, insieme alla moglie, di un appartamento sito in un mini-condominio composto in totale da tre unità immobiliari. L'edificio è in possesso di tutti i requisiti necessari per accedere al Bonus facciate. Si intende eseguire i lavori di rifacimento della facciata dello stabile con il consenso unanime di tutti i condomini, accollandosi interamente, insieme alla moglie, le spese previste per l'intervento. L'AdE precisa che il singolo condomino può sostenere interamente le spese previste per il rifacimento delle facciate e beneficiare, quindi, dell'agevolazione fiscale, adottando una delibera condominiale all'unanimità che preveda l'autorizzazione ai lavori e il sostenimento della spesa solo in capo allo stesso.
I	574 Del 30/08/2021 Ambito soggettivo ENC ed enfiteusi	https://www.agenziaentrategov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_574_30.08.2021.pdf/ee18cae3-2586-0082-bae4-4dcea3486433	L'istante è un'associazione non riconosciuta avente finalità di "convegno amichevole", titolare tra l'altro di redditi da locazione soggetti a tassazione ordinaria e di occupare l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un diritto di enfiteusi. Il diritto di enfiteusi è un diritto reale di godimento che costituisce titolo idoneo ai fini dell'accesso all'agevolazione. Inoltre, la detrazione spetta a prescindere dalla tipologia di reddito di cui i soggetti siano titolari; trattandosi di detrazione da imposta lorda, la stessa non può essere utilizzare dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva.
I	595 Del 16/09/2021 Ambito Oggettivo edificio visibile dal mare e non da vie, strade o suoli pubblici	https://www.agenziaentrategov.it/portale/documenti/20143/3788714/Risposta+all%27interpello+n.+595+del+16+settembre+2021.pdf/daf1bcc2-f497-	Il caso riguarda la realizzazione di lavori finalizzati al recupero dell'involucro esterno di un fabbricato ad uso residenziale, rientrante, secondo l'amministrazione comunale, all'interno della fascia B con facciata non visibile da vie, strade o suoli pubblici, ma solo dal mare atteso che l'edificio è situato in prossimità della costa. Si chiede se è possibile beneficiare del bonus facciate. L'AgE ritiene che tali spese siano ammesse al beneficio.

		97d7-cb77-f2169700e52d	
I	<p>606 Del 17/09/2021</p> <p>Ambito Oggettivo</p> <p><i>Edificio non visibile da strada ad uso pubblico ma dagli utenti di un museo</i></p>	<p>https://www.agenziaentrategov.it/portale/documenti/20143/3788714/Risposta_606_17.09.2021.pdf/9a3f5bd7-10ac-49e0-713d-7e57c9918755</p>	<p>Un soggetto intende effettuare dei lavori su un edificio la cui facciata non è visibile da strada ad uso pubblico ma da utenti di un museo e inserito in un circuito turistico regionale. Si chiede se è possibile beneficiare del bonus facciate.</p> <p>L'AgE precisa che il beneficio non può essere esteso alle spese sostenute per gli interventi realizzati sulle facciate interne - anche di pregio o tenuto conto del carattere culturale del servizio offerto - a prescindere dalla circostanza che le stesse risultino destinate al godimento di un numero definito di utenti o clienti.</p>
I	<p>628 Del 28/09/2021</p> <p>Ambito Soggettivo</p> <p><i>Fruizione per l'intero del Bonus da parte del condomino, per l'impegno assunto negli atti di compravendita</i></p>	<p>https://www.agenziaentrategov.it/portale/documenti/20143/3788714/Risposta_628_28.09.2021.pdf/327f7d8e-ccb7-1ade-5340-5989a833e1e4</p>	<p>Una Fondazione nel processo di dismissione del proprio patrimonio immobiliare ha assunto l'impegno verso i locatari di eseguire alcuni lavori. La Fondazione, nel presupposto che gli interventi in esame abbiano le caratteristiche oggettive per fruire del bonus facciate chiede, se possa: 1. in qualità di condomino, intestatario delle fatture e, dopo avere sostenuto integralmente le relative spese, fruire del bonus facciate per l'intero sulla base dell'impegno assunto negli atti di compravendita; 2. provvedere autonomamente e direttamente, in luogo dell'amministratore del condominio, agli adempimenti connessi alla fruizione dell'agevolazione.</p> <p>Al riguardo, l'AgE. ritiene che, ai fini della applicazione dell'agevolazione in esame, si possa considerare rispettata la previsione di cui al citato articolo 1123 del codice civile, avendo tutti i condomini, attraverso gli atti di compravendita, acconsentito all'esecuzione dei lavori a spese dell'istante. Ciò, anche in mancanza di una deliberazione assunta dall'assemblea di condominio, in quanto l'atto pubblico di compravendita quale "dichiarazione negoziale, espressione di autonomia privata" può validamente rappresentare la convenzione di cui al citato articolo 1123 del codice civile, garantendo l'unanimità in merito all'esecuzione dei lavori e al sostenimento della spesa da parte di un solo condomino. Pertanto, l'istante nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla norma agevolativa in esame, potrà fruire del bonus facciate a condizione che l'impegno della Fondazione ad eseguire i lavori "a propria cura e spese" ed "in totale autonomia gestionale" risulti dal rogito notarile e sia stato accettato ed autorizzato da tutti gli altri proprietari delle unità immobiliari dell'edificio. La Fondazione inoltre potrà provvedere agli adempimenti connessi alla fruizione dell'agevolazione, a condizione che lo stesso sia stato "a ciò delegato" e che, in ogni caso, i detti adempimenti prescritti dalla normativa citata siano posti in essere in nome e per conto del condominio, e che le fatture siano intestate al condominio trattandosi, comunque, di interventi effettuati su parti comuni dell'edificio. La</p>

			Fondazione potrà provvedere agli adempimenti connessi alla fruizione dell'agevolazione, a condizione che lo stesso sia stato "a ciò delegato". Rimane fermo che, in ogni caso, è necessario che i detti adempimenti prescritti dalla normativa citata siano posti in essere in nome e per conto del condominio, e che le fatture siano intestate al condominio trattandosi, comunque, di interventi effettuati su parti comuni dell'edificio.
I	<p>673 Del 06/10/2021</p> <p>Ambito Oggettivo</p> <p><i>Sostituzione dei parapetti, fornitura e posa delle nuove tende e sistema di illuminazione notturna</i></p>	https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documenti/20143/3844145/Risposta_673_06.10.2021.pdf/attachment/743efd-517f-74aa-4f1e-926bad8938c7	<p>Il condominio istante intende eseguire gli interventi per beneficiare del bonus facciate su due edifici composti da due blocchi di fabbricati, per un totale di 360 unità immobiliari. In particolare, l'Istante intende realizzare un intervento in zona A, finalizzato alla sostituzione dei parapetti presenti nei balconi, il rifacimento delle tende avvolgibili, compatibili tecnicamente ed esteticamente con le nuove balaustre, nonché un sistema di illuminazione notturna. Ciò considerato, il condominio istante chiede se possa fruire del bonus facciate per i sopra riportati interventi.</p> <p>Sul caso l'AgE chiarisce che sono ammesse al bonus facciate le spese per i lavori riconducibili ai parapetti sull'involucro esterno visibile dell'edificio. I lavori per il rifacimento delle tende avvolgibili, invece, non potranno essere ammessi salvo che, sulla base di presupposti tecnici, risultino "aggiuntivi" al predetto intervento edilizio trattandosi di opere accessorie e di completamento dello stesso. Infine, tenuto conto che la finalità della disposizione è quella di agevolare interventi edilizi volti al decoro urbano, le spese per l'installazione di un sistema di illuminazione della facciata, non possono rientrare tra gli interventi "edilizi" per i quali spetta l'agevolazione.</p>
I	<p>DRE Campania Interpello 914-1549/2021</p>	https://efaidnbmnnnibpcajpcglclefndmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F%2Fwww.quotidianocondominio.ilsole24ore.com%2Fdocs%2FEditrice%2FILSOLE24ORE%2FQUOTIDIANO_CONDOMINIO%2FOnline%2FOggetti_Correlati%2FDocumenti%2F2021%2F12%2F18%2Fdre_Campania_914_1325.pdf	<p>Con un interpello rettificativo, la DRE Campania riformula la propria interpretazione e rettifica il precedente interpello (914-1430/2021) nel quale condizionava la fruizione dell'agevolazione nella misura del 90% all'ultimazione dei lavori entro il 31 dicembre 2021, oltre al pagamento entro tale data dell'importo residuo del 10% dopo l'applicazione dello sconto in fattura. La nuova risposta, invece, chiarisce che la detrazione del 90% spetta se, a fronte del bonifico del residuo 10% entro il 31/12, i lavori risultino almeno iniziati alla data del 31 dicembre 2021.</p>

		%3Fuuid%3DAEzs cL3	
I	<p>805 Del 10/12/2021</p> <p>Ambito Oggettivo</p> <p>Lati dell'edificio visibili solo dalla ferrovia</p>	https://efaidnbmnnnibpcajpcglclefndmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F%2Fwww.agenziaentrate.gov.it%2Fportale%2Fdocuments%2F20143%2F4002792%2FRisposta_805_10.12.2021.pdf%2F2ba11afa-8771-6c69-1a2f-06b7a3166059&clen=172742	<p>Un soggetto intende effettuare di recupero del perimetro di un edificio situato in una strada privata ma che da una via pubblica, sono parzialmente visibili "due porzioni di facciata", mentre dalla rete ferroviaria sono visibili tre facciate dell'edificio. Si chiede se è possibile beneficiare del bonus facciate. Con riferimento al caso prospettato, l'AgE conferma la possibilità di godere del bonus facciate.</p>
I	<p>816 Del 15/12/2021</p> <p>Ambito Oggettivo</p> <p>Lati da eseguire nel complesso immobiliare</p>	https://efaidnbmnnnibpcajpcglclefndmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F%2Fwww.agenziaentrate.gov.it%2Fportale%2Fdocuments%2F20143%2F4002792%2FRisposta_816_15.12.2021.pdf%2F46359062-c944-a863-e784-54bcbae6fbdf&clen=169992	<p>Una società chiede se può fruire del bonus facciate anche per l'intervento di rifacimento dell'impermeabilizzazione e pavimentazione della piazza (piazza aperta al pubblico). Tale piazza (al catasto lastrico solare) costituisce la copertura del sottostante garage ma di fatto, al pari delle facciate degli altri edifici, ha un importante valore estetico in quanto aperta al pubblico.</p> <p>L'AgE ritiene che le spese sostenute per tale intervento non possono godere del bonus facciate.</p>
I	<p>838 Del 21/12/2021</p>	https://efaidnbmnnnibpcajpcglclefndmkaj/viewer.ht	<p>Un soggetto è proprietario insieme alla moglie di un appartamento facente parte di un edificio mai costituito formalmente in condominio. Alcuni appartamenti sono stati oggetto di lavori sulla facciata ad essi riferibili,</p>

	<p>Ambito Oggettivo</p> <p>Interventi eseguiti sulla porzione della facciata che interessa il perimetro dell'abitazione</p>	<p>ml?pdfurl=https%3A%2F%2Fwww.agenziaentrate.gov.it%2Fportale%2Fdocuments%2F20143%2F4002792%2FRisposta%2Ball%2527interpello%2Bn.%2B838%2Bdel%2B21%2Bdice%2B2021.pdf%2Fcf356d0d-04af-acd7-44a5-358231eccd59&clen=202019</p>	<p>pertanto, l'istante vorrebbe effettuare lavori sulla facciata relativa all'appartamento di sua spettanza. Si chiede se su tali ultimi interventi è possibile beneficiare del bonus facciate.</p> <p>Dopo aver richiamato normativa e prassi in materia, l'AgE precisa che è possibile beneficiare del bonus facciate, in quanto è irrilevante la circostanza che il condominio minimo non sia stato formalmente costituito, avendo cura tuttavia di conservare ed esibire la copia della delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori nonché la ripartizione delle spese tra i condomini in base alla tabella millesimale o ai diversi criteri applicabili ai sensi degli artt. 1123 e seguenti del codice civile.</p>
<p>VIO 2022</p>	<p>Lavori ante 12/11/2021 eseguiti entro il 31/12/2021</p> <p>Visto di conformità</p>		<p>In presenza di un intervento di rifacimento delle facciate eseguito interamente entro il 31/12/2021 ottenendo lo sconto in fattura e pagando il residuo entro la fine dell'anno si chiede se è necessario ottenere l'attestazione di conformità delle spese e il visto di conformità potendo presentare la comunicazione per l'opzione entro il 16/3/2022 con riferimento alle spese sostenute nel 2021. Si chiede se è necessario che il beneficiario sia in possesso sia delle fatture sia dell'accordo tra cedente e cessionario, ottenuti in data anteriore al 12/11/2021.</p> <p>Sul caso l'AgE precisa che affinché non sia richiesto il visto di conformità, in caso di sconto in fattura, è necessario che, entro l'11/11/2021, la fattura sia stata emessa (con indicazione dello sconto praticato (ai sensi dell'articolo 121 del D.L. n. 34/2020) e il pagamento del saldo sia stato effettuato.</p> <p>L'accordo dello sconto in fattura presuppone che ci sia già stato un accordo in tal senso un accordo tra fornitore e cliente. La comunicazione può avvenire anche in data successiva all'11/11/2021 purché entro i termini ordinari previsti per l'anno in cui sono state sostenute le spese.</p>

CESSIONE CREDITO - SCONTO IN FATTURA

D	N. e data	Link	Sintesi
C	24/E del 4/8/2020	https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/262143/262143%2F4559/Circolare+n.+24	Detrazione per interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico degli edifici, nonché opzione per la cessione o per lo sconto in luogo della detrazione previste dagli articoli 119 e 121 del

		+del+8+agosto+2020.pdf/53b2ee8b-88bc-09c0-c95f-0bb6dbd16c77	decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (Decreto Rilancio) convertito con modificazione dalla legge 17 luglio 2020, n. 77– Primi chiarimenti
I	425 del 1/10/2020 <i>Cessione del credito a uno solo dei fornitori, con altri rinunciatari</i>	https://www.agenziaentrategie.gov.it/portale/documenti/20143/2707899/Risposta+n.+425+del+1+C2%B0+ottobre+2020.pdf/0ec4a0f7-e53a-dec7-eacf-a42d4d47a779	<p>Il caso riguarda la cessione di una detrazione antecedente il 2020, disciplinata dall'art. 14 DL 63/2013 e provv. 100372/2019.</p> <p>Nel caso di più fornitori, la detrazione cedibile è commisurata all'importo complessivo delle spese sostenute nel periodo d'imposta nei confronti di ciascun fornitore.</p> <p>Nel caso specifico, alcuni fornitori hanno rinunciato all'acquisto del credito, mentre uno rimane interessato.</p> <p>Tale fornitore può acquisire a titolo di cessione l'intero ammontare delle detrazioni cd. Ecobonus maturato dal cedente, a nulla rilevando la circostanza che parte del credito acquisito è relativo ad interventi effettuati da altri fornitori che hanno rinunciato al credito.</p>
I	432 del 2/10/2020 Forfetario - Cessione del credito	https://www.agenziaentrategie.gov.it/portale/documenti/20143/2707899/Risposta+n.+432+del+2+ottobre+2020.pdf/f3e93e7a-febf-32d1-9acf-afcafa46d980	<p>Un libero professionista in regime forfetario per le spese relative ad interventi rientranti nell'ecobonus non può fruire della detrazione in modo diretto in quanto possiede solo redditi soggetti a imposta sostitutiva.</p> <p>Per le spese sostenute nel 2020, può tuttavia cedere il credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante a qualunque soggetto terzo, compreso il proprio genitore.</p>
R	49/E del 1/9/2020	https://www.agenziaentrategie.gov.it/portale/documenti/20143/2665656/Risoluzione+n.+49+del+1+settembre+2020.pdf/742b8257-50be-8e88-db95-60e1ad5ab414	<p>Tale Risoluzione fornisce chiarimenti in merito alla facoltà dei condomini di scegliere quale detrazione applicare tra ecobonus o bonus facciate sulle spese sostenute per interventi di isolamento termico di un fabbricato in condominio con sistema "a cappotto".</p> <p>L'Agenzia delle entrate chiarisce che ogni condomino, per la parte di spesa a lui imputabile, può stabilire se fruire del bonus facciate o del cd. ecobonus, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri condomini, a condizione che siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna agevolazione.</p> <p>L'Agenzia delle entrate precisa che i soggetti che sostengono spese per gli interventi ammessi al bonus facciate possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo o per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà, per questi ultimi di successiva cessione.</p>

I	<p>543 del 12/11/2020</p> <p>Forfetario - Cessione del credito</p>	<p>https://www.agenziaentrata.gov.it/portale/documenti/20143/2794483/Risposta+n.+543+del+12+novembre+2020.pdf/2e1904aa-7ee1-425b-bec6-af68996bbd4a</p>	<p>In merito al caso di un professionista aderente al regime forfetario, che ha intenzione di effettuare lavori per i quali ha diritto all'ecobonus e al bonus facciate, l'Agenzia precisa che il soggetto in questione può optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura.</p> <p>Inoltre, viene chiarito che l'agevolazione bonus facciate spetta anche nel caso di ristrutturazione dell'elemento architettonico "altana veneziana".</p>
R	<p>49/E del 1/9/2020</p>	<p>https://www.agenziaentrata.gov.it/portale/documenti/20143/2665656/Risoluzione+n.+49+del+1+settembre+2020.pdf/742b8257-50be-8e88-db95-60e1ad5ab414</p>	<p>Tale Risoluzione fornisce chiarimenti in merito alla facoltà dei condomini di scegliere quale detrazione applicare tra ecobonus o bonus facciate sulle spese sostenute per interventi di isolamento termico di un fabbricato in condominio con sistema "a cappotto".</p> <p>L'Agenzia delle entrate chiarisce che ogni condomino, per la parte di spesa a lui imputabile, può stabilire se fruire del bonus facciate o del cd. ecobonus, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri condomini, a condizione che siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna agevolazione.</p> <p>L'Agenzia delle entrate precisa che i soggetti che sostengono spese per gli interventi ammessi al bonus facciate possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo o per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà, per questi ultimi di successiva cessione.</p>
IP	<p>Risposta in Commissione – Camera 5-04996 del 13/11/2020</p>		<p>L'articolo 121 DL 34/2020 elenca le spese per le quali è ammessa la cessione e lo sconto diretto in fattura.</p> <p>Tra queste, non sono espressamente elencate le spese per il superamento o eliminazione barriere architettoniche, previsti dall'articolo 16-bis, lett. E), TUIR.</p> <p>Il Governo risponde che se tra gli interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche ve ne sono alcuni che possono qualificarsi, ai sensi dell'articolo 16-bis, lett. a) e b), TUIR, come interventi di manutenzione straordinaria su singole unità o di manutenzione sulle parti comuni, in relazione agli stessi è possibile avvalersi, a prescindere dalle specifiche finalità dell'intervento, dell'opzione prevista dall'articolo 121 DL 34/2020.</p>
I	<p>76 del 02/02/2021</p> <p>Forfetario - Cessione del credito</p>	<p>https://www.agenziaentrata.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta+n.+76_02.02.2021.pdf/a8d50286-</p>	<p>Una società che vanta un credito commerciale nei confronti di una ditta cliente chiede se è possibile acquisire dal proprio cliente il credito per gli interventi di riqualificazione come saldo del debito vantato.</p> <p>L'Agenzia delle entrate ritiene che sia possibile effettuare la cessione integrale del credito da parte della società debitrice a favore dell'istante, fornitore dei materiali, sul presupposto che risulti un collegamento con il rapporto che ha dato origine alle detrazioni summenzionate.</p>

		64c7-972c-2ad2-a6ad4a811888	
I	369 del 24/05/2021 Cessione del credito	https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documenti/20143/0/Risposta_369_24.05.2021.pdf/698ee3dd-5fc9-0243-5767-24d6e63bd009	<p>Il caso riguarda una società di consulenza che intende acquistare e poi cedere i crediti d'imposta derivanti dalla trasformazione delle detrazioni fiscali (ecobonus e ristrutturazione edilizia).</p> <p>L'Agenzia delle entrate precisa che la cessione del credito effettuata dietro corrispettivo ha finalità e natura finanziaria, con la conseguenza ai fini IVA di rientrare tra le operazioni esenti ex art. 10, c.1, n.1, DPR 633/72. Di conseguenza, l'operazione non è soggetta a certificazione (né fattura, né altro).</p> <p>Il cessionario ha comunque la facoltà di fatturare, anche a richiesta della controparte, l'operazione in esenzione ai sensi dell'art.10, primo comma, n. 1) del DPR n. 633 del 1972, indicando nella stessa l'ammontare del corrispettivo pattuito nell'accordo contrattuale per la cessione. Nel caso in esame per corrispettivo deve intendersi l'ammontare della commissione pattuita tra le parti per la cessione del credito. L'atto di cessione del credito d'imposta formalizzato tramite scrittura privata non è soggetto all'obbligo di registrazione (art. 5 TUR).</p>
TF2021_2	Sismabonus acquisti Cessione credito/sconto in fattura nel caso di acconti		<p>L'agenzia delle Entrate nelle risposte n. 5/2020 e n. 70/2021, ha espressamente ammesso la possibilità di fruire della detrazione cosiddetta Sismabonus acquisti prevista dall'articolo 16, comma 1-septies, del decreto legge n. 63 del 2013, convertito dalla legge n. 90/2013, anche nella misura potenziata al 110%, in relazione agli acconti versati in sede di preliminare, purché questo sia registrato entro il termine di presentazione della dichiarazione nella quale si fruisce della detrazione e siano ultimati i lavori di demolizione e ricostruzione in chiave antisismica del fabbricato. Si chiede se in tal caso sia possibile, con riferimento agli acconti, poter accedere al beneficio sotto forma di cessione del corrispondente credito d'imposta o di sconto in fattura.</p> <p>L'AdE conferma tale possibilità, a condizione che il preliminare di vendita dell'immobile sia registrato entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si intende fruire della detrazione e che, nel medesimo periodo di imposta, si realizzi anche il presupposto costituito dall'ultimazione dei lavori riguardanti l'intero fabbricato.</p> <p>Come precisato nella circolare n. 30/E del 2020 (risposta 4.5.9), affinché gli acquirenti delle unità immobiliari possano beneficiare dell'agevolazione per l'acquisto di case antisismiche, è necessario che i requisiti sussistano nel periodo di vigenza della norma che attualmente si applica alle spese sostenute entro il 31 dicembre 2021 mentre, per i soggetti ammessi a fruire del Superbonus ai sensi dell'articolo 119, comma 4, del decreto Rilancio, la detrazione è elevata al 110% delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022. Conseguentemente, è necessario che l'atto di acquisto relativo agli immobili oggetto degli interventi antisismici sia stipulato entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori e sia comunque stipulato entro i termini di vigenza</p>

			<p>dell'agevolazione, vale a dire entro il 31 dicembre 2021 ovvero entro il 30 giugno 2022 (per i soli soggetti ammessi a beneficiare del Superbonus).</p> <p>In altri termini gli acquirenti delle case antisismiche possono fruire del Superbonus per gli acconti pagati dal 1° luglio 2020 (in quanto l'agevolazione a tale data è vigente), in applicazione del principio di cassa, a condizione tuttavia che il preliminare di acquisto sia registrato e che il rogito sia stipulato entro il termine di vigenza dell'agevolazione.</p> <p>Ai sensi dell'articolo 121, comma 2, lettera c) del decreto Rilancio, i soggetti che sostengono negli anni 2020, 2021 e 2022, le spese per l'acquisto di case antisismiche di cui al citato articolo 16, comma 1-septies, possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante in sede di dichiarazione dei redditi relativa all'anno di riferimento delle spese, per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto (cd. "sconto in fattura") o per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione, ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari con facoltà di successiva cessione. Ne consegue che tale disposizione risulta applicabile anche agli eventuali importi versati in acconto.</p>
I	<p>431 Del 23/06/2021</p> <p>Cooperativa</p>	<p>https://www.agenziaentrante.gov.it/portale/documenti/20143/3534876/Risposta+n.+431+del+2021.pdf/d06d7b58-c579-5379-decf-aa5b96e555eb</p>	<p>Nel caso di interventi eseguiti dalla cooperativa a proprietà indivisa su unità date in godimento ai propri soci, il beneficiario della detrazione è la cooperativa. Di conseguenza, è quest'ultima che maturerà il diritto alla detrazione oppure potrà decidere di avvalersi del meccanismo della cessione del credito/sconto. La comunicazione di cessione dovrà essere effettuata, pertanto, dalla cooperativa istante.</p>
I	<p>483 Del 15/07/2021</p> <p>Deroga alle limitazioni preesistenti</p>	<p>https://www.agenziaentrante.gov.it/portale/documenti/20143/3654801/Risposta+483+del+2021.pdf/be2db96b-d53e-d28d-237b-2294a54d14ca</p>	<p>Una società esercente anche il commercio all'ingrosso e al dettaglio di materiale inerente all'attività edilizia, in data 31 luglio 2019, ha sottoscritto con un'impresa edile cliente un contratto di fornitura, che tra l'altro prevedeva l'impegno dell'istante ad acquisire, quale corrispettivo per il pagamento dei prodotti acquistati da detta impresa, i crediti d'imposta che si fossero generati in forza di quanto disposto dagli articoli 14 e 16 del D.L. n. 63/2013, pro tempore vigenti, per l'esecuzione degli interventi edili affidati a quest'ultima. La società istante chiede se, in considerazione degli interventi legislativi nel frattempo intervenuti in materia, le modalità di trasferimento prescelte in occasione della cessione del credito maturato sul primo SAL del 2019 vincolino o meno l'impresa di costruzioni nella scelta del soggetto cui cedere il credito relativo al SAL in fase di emissione. La stessa chiede, inoltre, se previo ottenimento del consenso dell'impresa di costruzioni, potrà acquistare il credito maturando nella sua interezza o se, invece, la suddivisione del credito d'imposta che era stata effettuata nel 2019 sulla base dei subalterni vincolerà l'Impresa di costruzioni a cedere il nuovo credito, ancora una volta, per 6 subalterni alla istante e per 7 subalterni all'altro fornitore, in conformità alle proporzioni allora applicate.</p>

