

## FISCO E IMMOBILI

### BONUS FISCALI

#### Superbonus-Sismabonus interventi su immobile in centro storico

L'Agenzia delle entrate, con la risposta a interpello n. 598 del 16.9.2021, in tema di interventi di miglioramento sismico effettuati in un centro storico su un condominio facente parte di un "aggregato edilizio", ha rinviato, per il significato da attribuire alla locuzione «progetto unitario», contenuta nella lettera i) dell'art. 16-bis del TUIR (norma fondamentale per l'applicabilità del sismabonus e del supersismabonus), al parere dato il 13.7.2021 dalla Commissione consultiva del Consiglio superiore dei lavori pubblici.

Si tratta di una precisazione importante ai fini del riconoscimento della possibilità di utilizzare, nei casi sopra indicati, sia il superbonus sia il sismabonus ordinario in quanto in tale parere, a cui l'Agenzia si riporta, la Commissione ha chiarito che "(...) per l'accesso alle agevolazioni fiscali relative ad interventi di adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica da realizzare sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendenti interi edifici e, ove riguardino i centri storici, impongono l'esecuzione di tali interventi sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari, (...) il riferimento a progetti unitari possa essere inteso come limitato al concetto di singola unità strutturale, una volta individuata, e non necessariamente all'intero aggregato edilizio che tipicamente caratterizza i centri storici con progetti, quindi, che possono essere redatti anche mettendo in atto interventi locali di cui al punto 8.4.1 delle suddette norme [Norme Tecniche per le Costruzioni 2018]."

La Commissione, nel parere anzidetto, ha anche ricordato che per "unità strutturale (US)" deve intendersi, in base alle Norme Tecniche per le Costruzioni 2018 (§ 8.7.1), la "porzione di aggregato che ... dovrà avere continuità da cielo a terra, per quanto riguarda il flusso dei carichi verticali e, di norma, sarà delimitata o da spazi aperti, o da giunti strutturali, o da edifici contigui strutturalmente ma, almeno tipologicamente, diversi", sottolineando pure che l'unità strutturale "è caratterizzata da comportamento strutturale unitario nei confronti dei carichi orizzontali e verticali per cui, nell'individuarela, si terrà conto della tipologia costruttiva e del permanere di elementi caratterizzanti, anche al fine di definire interventi coerenti con la configurazione strutturale. L'US deve comunque garantire con continuità il trasferimento dei carichi in fondazione e, generalmente, è delimitata o da spazi aperti, o da giunti strutturali, o da edifici contigui costruiti, ad esempio, con tipologie costruttive e strutturali diverse, o con materiali diversi, oppure in epoche diverse".

Il recepimento da parte dell'Agenzia dei principi contenuti nel parere anzidetto (richiesto dalla stessa Agenzia) era auspicabile in quanto la Direzione regionale delle entrate dell'Emilia Romagna, alla fine di giugno, aveva invece affermato (applicando letteralmente la definizione contenuta nella lettera i) dell'art. 16-bis del TUIR) la necessità che, per usufruire delle detrazioni fiscali in questione, nei centri storici si eseguissero interventi sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari, prescindendo dalla circostanza che l'edificio interessato dai lavori costituisse unità strutturale.

## FISCO E IMMOBILI

### BONUS FISCALI

#### Bonus facciate e visibilità perimetro esterno

L'Agenzia delle entrate ha recentemente pubblicato una versione, aggiornata al luglio 2021, della Guida sul bonus facciate in cui, oltre agli aggiornamenti normativi, ampio spazio è dedicato alla possibilità di accedere alle opzioni dello sconto in fattura e della cessione del credito. Nell'illustrare i criteri oggettivi della detrazione in esame, l'Agenzia è tornata sulla nozione di facciata esterna, introducendo elementi che destano un certo allarme. La norma (art. 1, c. 210, della l. n. 160/2019), unica fonte di diritto, si limita a parlare di "facciate esterne" e la circolare esplicativa n. 2/E del 14.2.2020 dell'Agenzia delle entrate a sua volta ha precisato che "l'agevolazione, pertanto, riguarda gli interventi effettuati sull'involucro esterno visibile dell'edificio, vale a dire sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno)", cioè, in sostanza, è ammesso l'intero perimetro esterno in quanto oggettivamente visibile dall'esterno.

Nella nuova versione della Guida - riprendendo elementi già emersi con la circolare dell'Agenzia delle entrate n. 7/E del 2021 - viene precisato che il bonus spetta, ad esempio, per gli interventi realizzati: sulle facciate laterali di un edificio, se le stesse sono almeno parzialmente visibili dalla strada pubblica o da suolo ad uso pubblico; su due pareti laterali di un edificio, visibili dalla strada pubblica, e su quella posteriore dell'edificio, costituente lato del perimetro esterno dell'edificio, a condizione che la parte del perimetro esterno dell'edificio, oggetto dell'intervento, sia visibile anche parzialmente dalla strada pubblica. Tali limitazioni alla visibilità almeno parziale da strada pubblica o da suolo pubblico, dapprima limitate alle facciate interne, sembrano ora estese alle facciate esterne. Poiché è evidente che un intervento di tinteggiatura delle facciate, nella maggior parte dei casi, riguarda un intero edificio, appare opportuno - per evitare contestazioni da parte dell'Agenzia - essere in grado di documentare la "visibilità" almeno parziale da strada pubblica o da suolo pubblico, e tenere conteggi precisi delle diverse superfici oggetto di intervento.

#### Chiarimenti Enea sul superbonus 110%

L'Enea, a seguito di alcuni chiarimenti interpretativi avuti con il Ministero della transizione ecologica, in merito al superbonus 110% ha pubblicato sul suo sito le seguenti due brevi note:

- 1) le spese relative ai lavori trainati eseguiti sulle parti private, anche se parzialmente conclusi, possono essere inserite negli stati avanzamento lavori;
- 2) le spese relative ai lavori di coibentazione di una copertura (tetto) non disperdente sono ammissibili quando non si esegue contemporaneamente la coibentazione del solaio sottostante.

#### Pratiche Enea, dall'1.10.2021 solo con Spid

Dall'1.9.2021 sono operative le nuove procedure di accesso con autenticazione mediante Spid (cioè con la propria identità digitale) ai portali Enea relativi alle varie comunicazioni da fare all'Ente per le diverse detrazioni fiscali.

Fino al 30.9.2021 coesisteranno anche le vecchie procedure, mentre a partire dall'1.10.2021 l'accesso potrà avvenire solo tramite Spid. Gli account intestati ad aziende potranno continuare ad operare con le credenziali e-mail e password (utenza Enea).

Maggiori informazioni sul portale dell'Enea.

# I focus di CONFEDILIZIA

## FISCO E IMMOBILI

### BONUS FISCALI

#### Superbonus e impianto fotovoltaico realizzato su immobile diverso

Con la risposta a interpello n. 614 del 20.9.2021, l'Agenzia delle entrate ha chiarito che l'installazione di un impianto fotovoltaico può beneficiare del superbonus 110% anche nell'ipotesi in cui i pannelli solari vengano posizionati su un immobile diverso da quello oggetto degli interventi, sempre che tale ulteriore immobile risulti di proprietà del beneficiario dell'agevolazione.

L'Agenzia ha, infatti, ritenuto che la fattispecie, così come descritta in sede d'interpello, consenta al soggetto, nel rispetto dei requisiti previsti dalla normativa, di beneficiare del superbonus, essendo - a tal fine - sufficiente il possesso dell'immobile sul quale saranno installati i pannelli solari (anche se diverso, ed eventualmente non pertinenziale, rispetto a quello oggetto degli interventi).

#### Superbonus e immobili di ente religioso iscritto all'anagrafe delle Onlus

Nella risposta ad interpello n. 615 del 20.9.2021, l'Agenzia delle entrate ha precisato che l'ente religioso iscritto al registro delle Onlus ai sensi dell'art. 10 del d.lgs. n. 460/1997 rientra fra i soggetti che possono beneficiare del superbonus 110%.

Nel caso in cui gli immobili sui quali sono eseguiti gli interventi edilizi siano utilizzati dal ramo Onlus dell'ente religioso, occorre tenere una contabilità separata ai sensi dell'art. 20-bis del d.p.r. n. 600/1973.

### CHI SIAMO

*Confedilizia - Confederazione italiana proprietà edilizia - è un'Associazione di secondo grado costituita da tutte le Associazioni territoriali dei proprietari di casa, i cui primi nuclei associativi sono sorti nel 1883.*

*Da oltre 130 anni Confedilizia è il punto di riferimento per tutti i proprietari di immobili. Rappresentiamo milioni di cittadini italiani: coloro che possiedono la casa in cui abitano, anche in condominio, così come i piccoli proprietari e locatori, sino ai grandi investitori immobiliari.*

Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali di Confedilizia, i cui recapiti sono reperibili consultando il sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.