

22/07/2020

1. Cosa si intende per edificio funzionalmente indipendente con accesso autonomo?

Verosimilmente la definizione di edificio funzionalmente indipendente è formalmente collegata al concetto di "autonomi funzionale dell'unità immobiliare" (definita dal Decreto 2 gennaio 1998, n 28). Secondo quanto previsto dal DL n. 34/2020 l'unità immobiliare deve inoltre essere dotata di almeno un accesso autonomo dall'esterno.

Decreto del 2 gennaio 1998 n. 28 - Min. Finanze

Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale.

Articolo 2 - Unità immobiliare.

1. L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale.

14/07/2020

FAQ - ECOBONUS E CESSIONE DEI CREDITI FISCALI

1) L'azienda che svolge il lavoro ed emette la fattura al cliente è obbligata a riconoscere al cliente lo sconto in fattura?

NO, si tratta di un accordo tra le parti.

L'impresa che esegue i lavori non ha alcun obbligo di accordare al committente lo sconto in fattura

2) In caso di cessione del credito di imposta ad un fornitore, questi è obbligato ad acquisirlo?

NO, si tratta di un accordo tra le parti.

3) Le agevolazioni sono applicabili solamente ai lavori effettuati dalla data di entrata in vigore del Decreto Rilancio (18/05/2020) o si applica anche a interventi precedenti?

In attesa di chiarimenti.

4) È possibile cedere solo una parte della detrazione prevista? (Tipo su detrazione al 50%, usufruire direttamente un 30% e cedere a impresa il 20%)

In attesa di chiarimenti.

5) Il credito può essere goduto anche da un figlio Se paga lui i lavori?

La detrazione fiscale spetta a coloro che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi su unità immobiliari e/o parti comuni di edifici "posseduti o detenuti". Quindi, non è possibile beneficiare della detrazione su immobili non posseduti o detenuti dalla persona che sostiene la spesa.

Occorre inoltre osservare le regole stabilite per la correttezza dei pagamenti (bonifico dedicati, indicazione del codice fiscale del beneficiario della detrazione nella causale).

6) Le spese relative agli onorari dei tecnici, oltre le asseverazioni, per le quali è già specificato, saranno comprese nel superbonus?

SI, le spese per prestazioni professionali necessarie alla realizzazione degli interventi, comprese la progettazione, le asseverazioni e la redazione dell'attestato di prestazione energetica rientrano nelle spese per le quali spetta la detrazione fiscale.

7) Il contributo potrà essere scontato o trasformato anche parzialmente o spalmato su più imprese?

In attesa di chiarimenti.

8) Il committente può pagare regolarmente la fattura all'impresa che esegue i lavori e cedere il credito direttamente alla banca?

SI. In tal caso, il committente dovrà fare apposita opzione per la trasformazione della propria detrazione fiscale in credito di imposta e successivamente cedere il credito alla banca.

9) Un committente che ha già iniziato i lavori ritenuti "complessi", ma non li ha ancora conclusi, può usufruire del bonus anche se ha già pagato, in parte, delle fatture?

In attesa di chiarimenti.

12/06/2020

FAQ – WEBINAR ECOBONUS

1. Buongiorno, può essere considerato intervento che può usufruire del Bonus 110% per un edificio industriale che verrà riqualificato a palestra ASD per la parte impiantistica - riscaldamento e non invernale con caldaia a condensazione? Mi sembra di aver capito di no. Grazie!

Può rientrare se l'unità immobiliare è parte di un complesso ospitante anche unità a destinazione abitativa e i lavori coinvolgono tutte le parti interessate. E' esclusa l'applicazione della detrazione

nel caso di immobile ad esclusiva destinazione non abitativa.

2. Ma per le bifamiliari è possibile avere l'agevolazione al 110%?

Si ipotizza che, in assenza di diverse indicazioni nei prossimi provvedimenti, la definizione corretta sia quella riportata al punto 33 dell'allegato al DPCM 20 ottobre 2016 – Regolamento Edilizio Tipo. Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare". Pertanto, in presenza delle condizioni sopra indicate, anche una casa appartenente ad un complesso a schiera o abbinata (bifamiliare) può essere considerata "unifamiliare".

3. Il bonus 110% quindi non vale per le nuove costruzioni, giusto?

Corretto, non vale per le nuove costruzioni.

4. Vorrei capire se gli interventi sono usufruibili dal singolo condomino in un palazzo con più appartamenti.

Gli interventi "trainanti" (art. 119 commi 1 a, b) sono per definizione applicabili all'intero edificio (comprendenti più unità). Pertanto la detrazione al 110% può essere applicata anche alla singola U.I., ma solo se congiunta ad interventi "trainanti".

5. Il superbonus comprende anche le spese di asseverazione da parte del tecnico abilitato?

Si (Art 119 comma 15) Rientrano tra le spese detraibili per gli interventi di cui al presente articolo quelle sostenute per il rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni di cui ai commi 3 e 13 e del visto di conformità di cui al comma 11.

6. Se nel periodo di validità del superbonus cambio la prima casa, è possibile ricevere il bonus per interventi su entrambe le case?

Le uniche indicazioni in merito sono presenti al comma 10 - art 119: "Le disposizioni contenute nei commi da 1 a 3 non si applicano agli interventi effettuati dalle persone fisiche, al di fuori di attività di impresa, arti e professioni, su edifici unifamiliari diversi da quello adibito ad abitazione principale". Quindi tali condizioni non si applicano alle unità a destinazione abitativa in edifici non unifamiliari.

7. Il superbonus rispetto il fotovoltaico è solo per installazione o anche per sostituzione?

Il Decreto, al comma 5 art 119, utilizza esclusivamente la parola installazione.

8. Buongiorno, Isolamento solo a cappotto o anche contro pareti interne?

Il decreto fa riferimento all'isolamento termico, non andando ad indicare le specifiche tipologie di intervento (che saranno adattate ad ogni edificio). Molto probabilmente sarà possibile operare con l'isolamento delle pareti interne, anche a fronte di vincoli esterni in facciata.

9. Quindi per le seconde case non è possibile avere nessun bonus del 110 % ... esatto?

Il Decreto non parla mai di seconde case, ma esclusivamente di edifici unifamiliari adibiti ad abitazione principale o di parti comuni di edificio (comma 10 art 119: "Le disposizioni contenute nei commi da 1 a 3 non si applicano agli interventi effettuati dalle persone fisiche, al di fuori di attività di impresa, arti e professioni, su edifici unifamiliari diversi da quello adibito ad abitazione principale"). Pertanto una seconda casa in un contesto condominiale potrebbe usufruire della detrazione.

10. Le agevolazioni 110% possono essere applicate anche ad una casa in ristrutturazione con demolizione e nuova costruzione rispettando le stesse cubature e sedime? Grazie

Sì, in quanto non si tratta di nuova edificazione, ma di intervento di ristrutturazione edilizia che non porta ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

11. C'è un tetto di spesa massimo finanziabile?

Sì, tuttavia i limiti si riferiscono e variano per ogni singolo intervento. Esistono vincoli di spesa e di detrazione. Esempio - art 119 comma 1 lettera a: La detrazione per il cappotto termico è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 60.000, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio."

12. Un proprietario di appartamento può usufruire del bonus se installa una caldaia a condensazione e cambia gli infissi solo nel suo appartamento?

No, perché gli interventi elencati (caldaia) sono "trainanti" solo se eseguite nelle parti comuni degli edifici (Art 119 comma 1 lettere a e b).

13. Per quanto riguarda i serramenti? se sostituiti in concomitanza agli interventi trainanti, arrivano al 110%? Grazie

Sì.

14. Sto per acquistare un appartamento in classe a4. Se dopo l'acquisto comprerò una batteria per l'accumulo dell'energia prodotta dal fotovoltaico avrò diritto al bonus 110%?

No, perché l'art 119 comma 6 (sistemi di accumulo) richiede che l'installazione debba essere eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di cui ai commi 1 o 4 (trainanti).

15. Se faccio un intervento trainante ed associo anche i climatizzatori con pompa di calore, anche questi godono del 110%

Sì, i climatizzatori con pompa di calore rientrano tra gli interventi che possono essere eseguiti congiuntamente agli interventi "trainanti" art 119 comma 2.

16. Gli infissi vengono considerati come efficientamento? Sostituirli in toto ricadrebbero nel 110%?

No, se non eseguiti unitamente ad almeno un intervento "trainante". Si se concorrono al miglioramento dell'efficienza energetica unitamente ad un intervento "trainante".

17. Se ho una caldaia molto vecchia e cambiandola semplicemente salto di 2 classi energetiche è sufficiente mettere un'altra caldaia e basta?

Il decreto prevede la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale. A rigore il solo generatore non costituisce un "impianto". È necessario attendere i chiarimenti dei prossimi provvedimenti.

18. I pannelli solari termici sono un intervento trainante?

Sì (Art 119 comma 5).

19. Il passaggio di due classi energetiche deve avvenire sempre? se metto ad esempio al posto di una caldaia un sistema ibrido?

Il miglioramento deve comportare il salto di almeno due classi energetiche dell'edificio; se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

20. Il requisito di abitazione principale deve essere presente fin dall'inizio dei lavori o posso avere questo requisito dopo la fine lavori?

Il Decreto non si esprime in merito. È necessario attendere le indicazioni da parte delle Istituzioni.

21. Se realizzo un cappotto e installo i serramenti: entrambi gli interventi godono del 110%?

Sì, a condizione che i due interventi congiunti comportino il salto energetico di almeno 2 classi energetiche dell'edificio.

22. L'impresa ha bisogno di certificazioni o conformità ISO?

Il Decreto non entra nel merito. Si tratta di prescrizioni previste da normative specifiche di settore, se richieste sono obbligatorie indipendentemente dalla detrazione.

23. L'impresa può concordare con il Committente la strada da scegliere, non è obbligata ad accettare la scelta del committente, corretto?

Il Decreto offre a clienti e Imprese possibilità e non obblighi.

24. Nell'ambito di una ristrutturazione completa di un immobile unifamiliare con sostituzione impianto riscaldamento, installazione cappotto e coibentazione tetto, pannelli fotovoltaici ecc... il cambio dei serramenti viene detratto al 50% o passa sempre al 110% in quanto trainato?

Passa al 110% in quanto congiunto agli altri interventi "trainanti".

25. Qual è la % prevista per il cambio dei serramenti?

110% solo se eseguiti congiuntamente ad almeno un intervento "trainante".

26. Nel caso di una ristrutturazione con ampliamento dell'abitazione principale il bonus 110% si applica solamente alla parte di ristrutturazione?

A nostro parere sì. Con la risposta all'istanza di interpello n. 150 del 21 maggio 2019, l'Agenzia delle Entrate è tornata sul tema della detrazione Irpef per interventi di recupero edilizio di cui all'articolo 16-bis, comma 3, Tuir, con particolare riguardo all'agevolazione spettante in caso di ristrutturazione con ampliamento di un edificio, confermando che – laddove non vi sia demolizione del fabbricato e successiva ricostruzione dello stesso con aumento di volumetria – il bonus Irpef spetta, in quanto trattasi di intervento di "ristrutturazione edilizia" e non di nuova costruzione ma solo limitatamente alle spese riferibili alla parte di immobile esistente.

27. Cosa si intende per condominio ?

Per edificio unifamiliare, si ipotizza che, in assenza di diverse indicazioni nei prossimi provvedimenti, la definizione corretta sia quella riportata al punto 33 dell'allegato al DPCM 20 ottobre 2016 – Regolamento Edilizio Tipo. "Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare". Di conseguenza il "condominio" può essere definito come l'edificio composto da due o più unità immobiliari che non corrispondono alle condizioni sopra descritte.

28. Se intervengo su un singolo appartamento in condominio posso restare termoautonomo o devo passare al centralizzato ?

Occorre un chiarimento da parte delle Istituzioni.

29. Riassumo le mie due domande: Mi dicono che in alcuni casi la bi/trifamiliare è assimilabile a condominio e di conseguenza se intervengo sul generatore DEVO passare al centralizzato, inoltre se sono sul classico condominio e intervengo sul generatore termoautonomo DEVO passare al centralizzato. Vi risulta?

Occorre un chiarimento da parte delle Istituzioni.

30. Nel caso effettuo demolizione e ricostruzione per garantire il passaggio di due classi sismiche ma anche energetiche posso usufruire dei 96000+60000 per unità immobiliare? E vale anche per le u.i. non riscaldate?

Sì, gli interventi di sismabonus e di ecobonus sono sommabili. Attenzione che nel Decreto si fa riferimento alla sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.

31. Il salto di due classi energetiche deve essere ottenuto solo con gli interventi trainanti e una volta raggiunto il salto di due classi posso portare in detrazione al 110% anche altri interventi oggi detraibili con altre percentuali (es. sostituzione serramenti), oppure il raggiungimento del salto delle due classi si calcola sommando il miglioramento ottenuto con tutti gli interventi effettuati?

No, il salto delle due classi energetiche può essere raggiunto solo con un intervento "trainante", o dall'intervento "trainante" congiunto ad altri "trainati" (art 119 comma 3).

32. Per abitazione principale è inteso dove ho la residenza o in fase d'acquisto con agevolazione prima casa?

Ai fini fiscali, per abitazione principale si intende "l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente".

33. Scusate, ho perso un pezzo di intervento. Ma le seconde case sono escluse per tutti gli interventi? Il comma 10 esclude gli interventi dei comma da 1 a 3, ma non potrebbero rientrare gli interventi del comma 4 abbinati eventualmente al fotovoltaico?

Il comma 10 esclude gli interventi dei comma da 1 a 3, ma non potrebbero rientrare gli interventi del comma 4 abbinati eventualmente al fotovoltaico? Le seconde case sono escluse dalla detrazione al 110% esclusivamente se unifamiliari e non adibite ad abitazione principale, ad eccezione degli interventi antisismici.

34. Buongiorno, gli infissi rientrano nel bonus qualora l'intervento del cappotto sia superiore al 25% della superficie?

Si, se eseguiti congiuntamente ad un intervento "trainante" con "salto" di due classi energetiche dell'edificio.

35. Buongiorno. Se ho già un' abitazione in classe A non ho diritto?

No, può avere diritto (Art 119 comma 3)

36. APE edificio post e ante, cosa vuol dire? Che devo vedere gli APE di tutti gli appartamenti del condominio e verificare che tutti aumentino di 2 classi?

Attendiamo un chiarimento.

37. L'Ape post intervento può essere redatta dallo stesso professionista che ha redatto l'Ape pre intervento ?

Non viene specificato, verosimilmente si.

38. Buongiorno, quindi mi pare di aver capito che la semplice sostituzione di un generatore di calore in una abitazione unifamiliare con una caldaia a condensazione non rientra al 110%.

Si, il Decreto fa riferimento alla sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a pompa di calore, gli impianti ibridi o geotermici.

39. Buongiorno, Facendo cappotto e tetto ed i serramenti, il tetto massimo delle detrazioni al 110% è di 60.000, o i serramenti sono al di fuori di questo tetto? Grazie mille

I serramenti hanno un tetto a parte.

40. Nel caso di intervento su condominio con qualche unità immobiliare ad uso commerciale come saranno trattate le attività commerciali?

Al momento le attività commerciali potranno beneficiare solo per gli interventi eseguiti sulle parti comuni dell'edificio.