

Episodio 1

IMMOBILI E BENEFICIARI

10 settembre 2020

Ing. Nicola Furcolo
Arch. Chiara Roberto

BENEFICIARI

CONDOMINIO



PERSONE FISICHE

al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni
Max 2 u.i. per persona.



ISTITUTI AUTONOMI CASE POPOLARI



interventi realizzati su immobili di loro proprietà o gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica

TERZO SETTORE

- onlus
- organizzazioni di volontariato
- associazioni di promozione sociale



COOPERATIVE

cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci

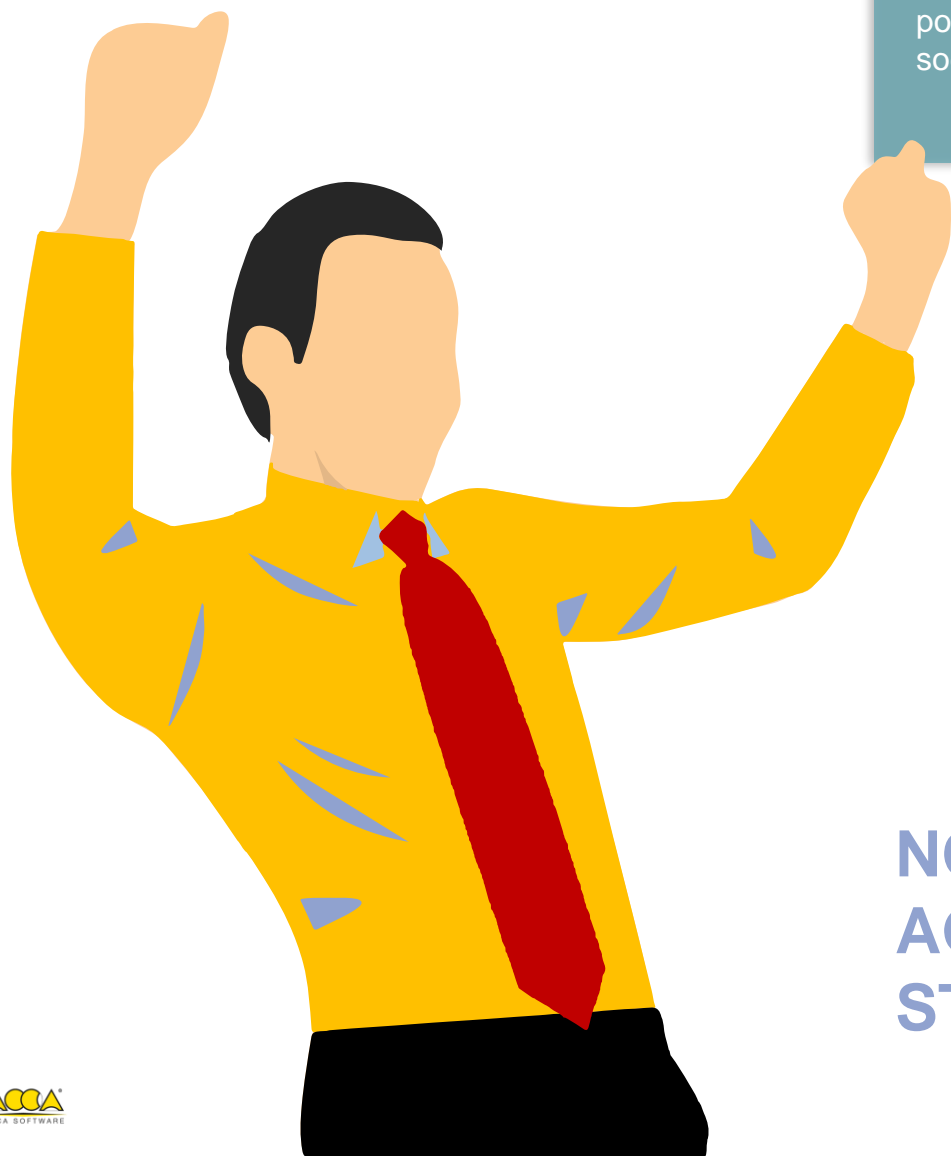


SOC. SPORTIVE

associazioni e società sportive dilettantistiche limitatamente ai lavori su soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi



IMMOBILI AGEVOLATI



CONDOMINIO

Edificio composto da più unità immobiliari e possedute da almeno 2 soggetti

U.I. in CONDOMINIO

Appartamento in condominio incluse eventuali pertinenze

EDIFICIO UNIFAMILIARE

Unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente destinata all'abitazione di un singolo nucleo familiare

U.I. AUTONOMA in CONDOMINIO

Appartamento in condominio funzionalmente indipendenti dotato di almeno un accesso autonomo dall'esterno. Es. villette a schiera

U.I. NON ABITATIVA in CONDOMINIO

Ufficio, negozio, laboratorio o altra unità immobiliare inserita in un condominio

**NON SONO TUTTI
AGEVOLATI ALLO
STESSO MODO!**

DEFINIZIONI

Il nuovo decreto fa espressamente riferimento al Dlgs 192/2005 e al DM 26 giugno 2015 8requisiti minimi.

Novità del Dlgs 48/2020 «**Impianto termico**»: **impianto tecnologico fisso** destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, o destinato alla sola produzione di acqua calda sanitaria, [...] Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate» - **SCOMPARE LA POTENZA!**

«**Edificio unifamiliare**»: si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare di **proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente**, che **disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno** e destinato all'abitazione di un **singolo nucleo familiare**. Una unità immobiliare può ritenersi "funzionalmente indipendente" qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva (ad uso/ autonomo esclusivo) e la presenza di un "**accesso autonomo dall'esterno**", presuppone che l'unità immobiliare disponga di 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 giardino di proprietà esclusiva.

«**Parti comuni degli edifici**»: le parti di cui all'articolo **1117 del Codice Civile**, degli edifici dotati di più unità immobiliari: **suolo** su cui sorge l'edificio, fondazioni, muri, struttura, tetti e lastrici solari, scale, portoni, portici, manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, ascensori, pozzi, impianti, ecc.

CONDOMINI

Punto 1.1

Sono ammessi al Superbonus gli interventi effettuati dai **condomini**, di isolamento termico che interessano l'involucro dell'edificio, nonché gli interventi realizzati sulle **parti comuni** degli edifici stessi per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati.

Tenuto conto della locuzione utilizzata dal legislatore riferita espressamente ai «**condomini**» e non alle «**parti comuni**» di edifici, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione **l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio** secondo la disciplina civilistica prevista.

A tal fine si ricorda che il «**condominio**» costituisce una particolare forma di **comunione forzata** in cui coesiste la **proprietà individuale** dei singoli condòmini, costituita dall'appartamento o altre unità immobiliari accatastate separatamente (box, cantine, etc.), ed una **comproprietà sui beni comuni dell'immobile**.

Il condominio può svilupparsi sia in senso **verticale** che in senso **orizzontale**.



CONDOMINI -> OK anche senza codice fiscale!



La **nascita del condominio** si determina automaticamente, senza che sia necessaria alcuna deliberazione, nel momento in cui più soggetti **costruiscono su un suolo comune** ovvero quando **l'unico proprietario** di un edificio ne **cede a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva**, realizzando l'oggettiva **condizione del frazionamento**.

Condominio minimo ≤ 8 unità immobiliari

I condomini che, non avendone l'obbligo, non abbiano nominato un amministratore **non sono tenuti a richiedere il codice fiscale**. Ai fini della fruizione del beneficio, può essere utilizzato il codice fiscale del condomino che ha effettuato i connessi adempimenti.

Il contribuente è comunque tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio.

CONDOMINI -> NO a unico proprietario!

Secondo la Circolare 24, il Superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio posseduto da un **unico proprietario** o in comproprietà fra più soggetti.

Questo chiarimento è in contrasto con le risposte 22 maggio 2020, n. 137 e 139, e 22 luglio 2019, n. 293, che prevedono l'agevolazione sugli interventi su **parti comuni non condominiali**.



PERSONE FISICHE -> professionisti / imprenditori

I destinatari del Superbonus sono «**le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni**». Quindi, ok a tutti i contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello Stato

Si deduce che la detrazione si riferisce a **unità immobiliari non riconducibili ai “beni relativi all'impresa”** (articolo 65 del TUIR) o a **quelli strumentali** per l'esercizio di arti o professioni (articolo 54, comma 2, del TUIR).

Ne consegue che, la detrazione spetta anche ai contribuenti **persone fisiche** che svolgono attività di impresa o arti e professioni, qualora le spese sostenute abbiano ad oggetto interventi effettuati su **immobili appartenenti all'ambito “privatistico”**.



EDIFICI AGEVOLATI



Gli interventi agevolati con il Superbonus possono essere realizzati solo:

- su **parti comuni di edifici residenziali** in «condominio» (sia trainanti, sia trainati);
- su **edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze** (sia trainanti, sia trainati);
- su **unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti** e con **uno o più accessi autonomi** dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati)”;
- su “**singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio** (solo trainati).

IMMOBILI esclusi come unità singole -> ok per parti comuni

Sono **esclusi** dal beneficio relativo a singole **unità immobiliari**:

- immobili strumentali alle attività di impresa o arti e professioni;
- unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della propria attività;
- beni patrimoniali appartenenti all'impresa.



Professionisti e imprenditori in qualità di **condomini** possono fruire del Superbonus in relazione alle spese sostenute per interventi realizzati sulle **parti comuni degli edifici in condominio**. In tal caso, a prescindere dalla circostanza che gli immobili posseduti o detenuti dai predetti soggetti siano immobili strumentali o costituiscono l'oggetto delle attività stesse ovvero, infine, beni patrimoniali appartenenti all'impresa.



UNITÀ IMMOBILIARI SINGOLE -> massimo 2

I contribuenti persone fisiche possono beneficiare del Superbonus relativamente alle spese sostenute per interventi realizzati su massimo **2 unità immobiliari**.

Tale limitazione non si applica alle spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.



Superbonus 110% - IMMOBILI AGEVOLATI

TIPOLOGIA IMMOBILE	DESCRIZIONE	REQUISITI E/O VINCOLI	INTERVENTI TRAINANTI	LIMITI DI SPESA MAX INTERVENTI TRAINANTI
CONDOMINIO / EDIFICIO PLURIFAMILIARE	edificio composto da più unità possedute da almeno 2 soggetti	<ul style="list-style-type: none"> • delibera condominiale • passaggio 2 classi energetiche • requisiti ecobonus • edificio in zona sismica 1-2-3 • linee guida Classificazione rischio sismico 	A. isolamento termico B. impianto centralizzato C. interventi antisismici	A 40.000 fino a 8 u.i. A 320.000 + 30.000 oltre 9 u.i. B 20.000 fino a 8 u.i. B 160.000 + 15.000 oltre 9 u.i. C 96.000 per u.i.
UNITÀ IMMOBILIARE IN CONDOMINIO	appartamento in condominio con eventuali pertinenze	<ul style="list-style-type: none"> • occorre intervenot trainante • passaggio 2 classi energetiche • requisiti ecobonus 	no	no
EDIFICIO UNIFAMILIARE	unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente destinata all'abitazione di un singolo nucleo familiare	<ul style="list-style-type: none"> • unica unità abitativa • passaggio 2 classi energetiche • requisiti ecobonus • edificio in zona sismica 1-2-3 	A. isolamento termico B. Impianto C. interventi antisismici	A 50.000 B 30.000 C 96.000
UNITÀ IMMOBILIARE AUTONOMA IN EDIFICI PLURIFAMILIARI	appartamento in condominio funzionalmente indipendenti dotato di almeno un accesso autonomo dall'esterno. Es. villette a schiera	<ul style="list-style-type: none"> • unità funzionalmente indipendente • impianti di proprietà esclusiva • accesso autonomo • passaggio 2 classi energetiche • requisiti ecobonus • edificio in zona sismica 1-2-3 	A. isolamento termico B. impianto C. interventi antisismici	A 50.000 B 30.000 C 96.000
RUDERE DA RISTRUTTURARE	immobile attualmente non utilizzato, in stato più o meno buono di conservazione	<ul style="list-style-type: none"> • edificio dotato di impianto di riscaldamento • edificio in zona sismica 1-2-3 	A. isolamento termico B. impianto C. interventi antisismici D. demolizione e ricostruzione	A 50.000 B 30.000 C 96.000 D sommatoria
IMMOBILE NON ABITATIVO IN CONDOMINIO	ufficio, negozio, laboratorio o altra unità immobiliare inserita in un condominio	<ul style="list-style-type: none"> • superficie unità residenziali > al 50% • l'edificio con impianto di riscaldamento • immobile non indipendente • passaggio 2 classi energetiche • requisiti minimi • edificio in zona sismica 1-2-3 	A. isolamento termico B. impianto C. interventi antisismici	A 50.000 B 30.000 C 96.000
IMMOBILE VINCOLATO	edificio sottoposto a vincoli legge 42/2004	<ul style="list-style-type: none"> • edificio sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio • interventi trainanti vietati dai regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali • passaggio 2 classi energetiche • requisiti minimi 	A. isolamento termico B. impianto C. interventi antisismici	A 50.000 B 30.000 C 96.000

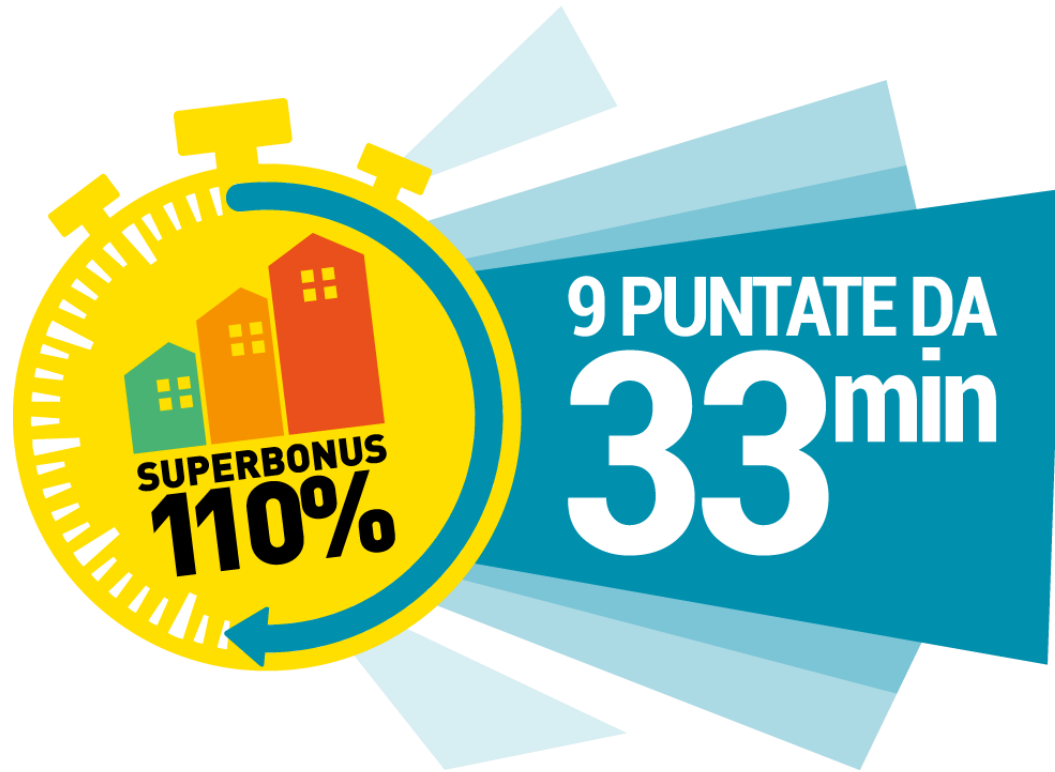


FINE

Prossima puntata

CONFORMITÀ URBANISTICA
settembre 2020 - ore 16:30

Ing. Nicola **Furcolo**
Arch. Chiara **Roberto**



Episodio 1 - parte 2

DOMANDE E RISPOSTE

10 settembre 2020

Ing. Nicola Furcolo
Arch. Chiara Roberto