

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Superbonus: Enea sulla coibentazione del tetto non disperdente

L'Enea è tornato di recente – con una nota pubblicata il 7.3.2022 sul suo sito Internet – sulla questione della coibentazione dei tetti non disperdenti e del superbonus.

Nel suddetto documento, l'Ente ha prima ricordato che, alla luce delle modifiche introdotte dalla legge di bilancio 2021 all'art. 119, comma 1, lett. a) del d.l. n. 34 del 2020, nell'ambito degli "interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda" dell'edificio (o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente) rientrano nella disciplina agevolativa del superbonus pure "gli interventi per la coibentazione del tetto (...), senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente".

L'Enea ha poi evidenziato che, di concerto con il Ministero della transizione ecologica (Mite), poiché la definizione del concetto di superficie disperdente è contenuta nel decreto 26.6.2015, "per non mettere in crisi" tale concetto, da anni consolidato e applicato, la normativa anzidetta è stata interpretata nel senso che "può accedere al superbonus l'intervento di coibentazione del «tetto freddo» copertura «non disperdente» POND a condizione che si coibenti più del 25% della superficie lorda complessiva disperdente reale. Quindi, la superficie del «tetto freddo», che è appunto «non disperdente», non rientra nel calcolo dell'incidenza superiore al 25%. L'intervento «POND» è ammissibile, soltanto se si esegue l'intervento trainante di cui al comma 1, lett. a)." Tale interpretazione è stata condivisa e ripresa dall'Agenzia delle entrate nella risposta n. 247 del 14.4.2021 ("Pertanto, a seguito della modifica normativa sopra riportata riferibile all'ambito applicativo della norma e, nel presupposto che la condizione di intervenire su più del 25% della superficie disperdente sia raggiunta con la coibentazione delle superfici che, nella situazione ante intervento, delimitano il volume riscaldato verso l'esterno, vani freddi o terreno, si ritiene che, con riferimento al caso di specie, possano rientrare nel superbonus anche gli interventi di coibentazione del tetto prospettati dall'Istante").

Successivamente – a seguito di un'ulteriore riflessione, sempre di concerto con il Mite – l'Enea, con nota del 31.8.2021, ha precisato che "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".

L'Enea ha concluso la nuova nota con la seguente indicazione: "La coibentazione del tetto non disperdente è di scarsa efficacia. La trasmissione del calore verso l'esterno viene calcolata considerando un doppio passaggio: dall'ambiente caldo all'ambiente freddo e da questo verso l'esterno (coefficienti btr della norma UNI EN 11300-1). Conserva, tuttavia, una certa validità quando non è possibile intervenire all'estradosso dell'ultimo solaio o meglio ancora quando si recupera il sottotetto".

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

**Mutuo e donazione
non pregiudicano
l'utilizzo delle agevolazioni
fiscali collegate
agli acquisti immobiliari**

Nelle compravendite immobiliari spesso accade che l'acquirente utilizzi un prestito bancario, nello specifico un mutuo, per l'acquisto di un immobile o riceva da soggetti terzi, per esempio i genitori, i denari necessari per la formalizzazione della compravendita. Appare dunque lecito chiedersi se le detrazioni edilizie in caso di acquisto di immobile per il quale il contribuente può beneficiare delle agevolazioni fiscali possano essere sfruttate.

A tal proposito occorre precisare che, nel caso precedentemente enunciato di pagamento del prezzo attraverso la stipula di un mutuo bancario, solitamente la banca mutuante, su delegazione del mutuatario/acquirente, intesta gli assegni circolari al soggetto venditore oppure dispone un bonifico a favore del venditore stesso. Può verificarsi il caso in cui il finanziamento, per esempio sia erogato da parte di un genitore che aiuta il figlio nell'acquisto, con l'accordo che quest'ultimo gli restituisca il denaro.

In linea teorica, la predetta situazione ossia la ricezione da parte dell'acquirente della provvista necessaria al pagamento del prezzo, sia essa ricevuta a titolo di finanziamento che di donazione, non pregiudica la possibilità di godere del beneficio fiscale previsto dal c.d. "bonus acquisti ristrutturazione" (art. 16-bis, comma 3, del TUIR), il "sismabonus acquisti" (art. 16, comma 1-septies, del d.l. n. 63/2013) e il "super sismabonus acquisti" (art. 119, comma 4, del d.l. n. 34/2020), vale a dire gli incentivi riconosciuti all'acquirente sul prezzo pagato per l'acquisto di un'unità immobiliare.

**Nuova proroga
comunicazione ai fini
della dichiarazione
precompilata**

Con provvedimento del 7.4.2022, l'Agenzia delle entrate, in deroga a quanto previsto dall'articolo 16-bis, comma 4, del d.l. n. 124/129, come convertito, ha prorogato al 19 aprile, esclusivamente con riferimento alle spese sostenute nel 2021, il termine entro cui gli amministratori di condominio devono trasmettere i dati relativi alle spese sostenute dal condominio con riferimento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali, nonché con riferimento all'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo delle parti comuni dell'immobile oggetto di ristrutturazione. La proroga stabilita con il provvedimento in commento segue quella già disposta dalle Entrate con il precedente provvedimento del 16 marzo, con il quale l'Agenzia aveva rinviato dal 16 marzo al 7 aprile il termine per l'invio dei dati anzidetti.



FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Attivo il portale Enea

Per gli interventi di riqualificazione energetica che beneficiano dell'ecobonus o del bonus casa sussiste l'obbligo di invio di una comunicazione telematica all'Enea entro 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

L'Enea, con un apposito avviso, aveva comunicato che, essendo i siti dedicati alle detrazioni fiscali "Ecobonus 2022" e "Bonus casa 2022" in fase di aggiornamento, il termine di 90 giorni per la trasmissione dei dati relativi agli interventi con data di fine lavori compresa tra il 1° gennaio 2022 e la data di messa *on-line* dei nuovi siti, avrebbe iniziato a decorrere da tale ultima data (cfr. *Focus Confedilizia* n. 8 del 25.2.2022).

Si segnala che, dall'1.4.2022, è operativo il nuovo portale bonusfiscali.enea.it attraverso il quale trasmettere i dati degli interventi di efficienza energetica con fine lavori nel 2022 che possono beneficiare delle detrazioni fiscali.

Di conseguenza, il termine di 90 giorni per la trasmissione dei dati all'Ente per gli interventi con data di fine lavori compresa tra il 1° gennaio 2022 e il 31 marzo 2022 decorre dall'1.4.2022 e scade mercoledì 29.6.2022.

La novità è che si tratta di un portale unico per l'inserimento dei dati relativi sia all'ecobonus 2022 (art. 14 del d.l. n. 63/2013) per gli interventi di miglioramento dell'efficienza energetica sia al bonus casa (art. 16-bis del d.p.r. n. 917/1986) per i lavori che comportano risparmio energetico e/o utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili, e vi si accede solo con autenticazione mediante SPID o CIE (carta d'identità elettronica).

All'interno del portale, peraltro, si è indirizzati alla sezione "Ecobonus" o alla sezione "Bonus casa": nella prima sono riportati i dati degli interventi di riqualificazione energetica che beneficiano dei bonus del 50%, 65%, 70%, 75%, 80% e 85% e i dati degli interventi con bonus facciate (ridotto dal 90% al 60% per le spese sostenute dall'1.1.2022) quando comportano la riduzione della trasmittanza termica dell'involucro opaco; nella seconda sono riportati i dati degli interventi di risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili che usufruiscono delle detrazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie. Gli acquisti di alcuni elettrodomestici, per i quali si può usufruire del bonus mobili (forni, frigoriferi, lavastoviglie, piani cottura elettrici, lavasciuga, lavatrici) vanno comunicati nella sezione del "Bonus casa".



I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

AGEVOLAZIONI FISCALI

Acquisto "prima casa"

Con il "principio di diritto" n. 1 del 17.3.2022, l'Agenzia delle entrate ha risposto ad un interpello in merito all'agevolazione per l'acquisto "prima casa" di cui all'art. 1, Nota II-bis, Tariffa allegata al TU registro. L'agevolazione si applica, com'è noto, a condizione, tra l'altro, che: nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare; che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni "prima casa". Quindi, il possesso di altra casa di abitazione nel territorio del Comune o di altra unità acquistata con le agevolazioni "prima casa" in qualsiasi parte del territorio nazionale costituisce causa ostativa alla fruizione dell'agevolazione in questione. Tuttavia vi possono essere dei casi in cui l'unità posseduta (c.d. "pre posseduta") si trovi in condizioni "oggettive" - indipendenti dalla volontà del contribuente - tali da non costituire un impedimento, fino a che persistono tali condizioni, all'acquisto di un nuovo immobile con le agevolazioni per la "prima casa". A tal proposito l'Agenzia ha richiamato la sua risoluzione n. 107 dell'1.8.2017, relativa ad un immobile dichiarato inagibile a seguito di un evento sismico, con la quale ha già chiarito che, per effetto dell'evento stesso, si è verificato "un impedimento oggettivo, non prevedibile e tale da non poter essere evitato, che ha comportato l'impossibilità per il contribuente di continuare ad utilizzare l'immobile acquistato per finalità abitative".

Sulla base di tale precedente, l'Agenzia ha affermato - con il principio in rassegna - che nel caso di un immobile acquistato con l'agevolazione "prima casa", che sia stato oggetto di un decreto di sequestro ai sensi dell'art. 253 c.p.p. e di dichiarazione di inagibilità da parte dell'Autorità competente in quanto "sono venuti meno i requisiti igienico sanitari, strutturali, impiantistici e di sicurezza antincendio, in misura tale da pregiudicare l'incolumità pubblica e privata", è possibile beneficiare dell'agevolazione in argomento per l'acquisto di un nuovo immobile, fino a quando permanga la dichiarazione di inagibilità dell'immobile "pre posseduto", che lo rende indisponibile per il proprietario.

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 oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.