

TIPOLOGIE DI IMMOBILI OGGETTO DEGLI INTERVENTI

Le detrazioni fiscali al 110 %, introdotte dalla [legge Rilancio](#) si possono utilizzare nel caso di interventi su:

- **condomini formalmente costituiti** (edifici residenziali composti da 8 o più unità immobiliari); ossia i classici condomini con amministratore, partita IVA, tabelle millesimali e regolamento;
- **condomini minimi o non formalmente costituiti** (edifici residenziali da 2 a 8 unità immobiliari), le cui unità non siano di proprietà di un unico proprietario. In questa tipologia ricadono, ad esempio, tutte quelle palazzine in cui vivono da 2 a 8 nuclei familiari e in cui sono presenti parti ad uso comune (ingressi, scale, giardini). Per questi immobili non è previsto l'obbligo di nominare un amministratore e neanche quello di redigere le tabelle millesimali.
- **edifici unifamiliari**: ossia un edificio residenziale con un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva (unico proprietario), funzionalmente indipendente, destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare;
- **edifici bifamiliari / plurifamiliari con accesso autonomo e funzionalmente indipendenti**: in questa categoria ricadono ad esempio le ville bifamiliari o le case a schiera. 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). La presenza di un "accesso autonomo dall'esterno", presuppone invece 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.

Importante! Le singole unità immobiliari, all'interno di un condominio, non possono accedere autonomamente al Superbonus; c'è bisogno che il condominio effettui degli interventi trainanti (isolamento termico/cappotto termico o impianto centralizzato).

Sono **escluse** le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali:

- A1 (Abitazioni di tipo signorile);
- A8 (Abitazioni in ville);
- A9 (A/9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici) non aperte al pubblico.

Unità non residenziali e pertinenze

Qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 %, è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali (ad esempio strumentale o merce) che sostengano le spese per le parti comuni.

In tal modo le persone fisiche, proprietari o detentori di studi professionali, uffici, negozi, box auto potranno detrarre le spese per interventi energetici/sismici purché la detrazione sia effettuata da una persona fisica (con codice fiscale) e non con partita IVA.

Se tale percentuale risulta inferiore, è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio.

In caso di interventi realizzati sulle parti comuni, inoltre, la detrazione spetta anche ai **possessori (o detentori) di sole pertinenze (come ad esempio box o cantine)** che abbiano sostenuto le spese relative a tali interventi.

BENEFICIARI DEL SUPERBONUS

Possono accedere alle detrazioni al 110%:

1. **i condomìni;**
2. **le persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari;
3. gli Istituti Autonomi Case Popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali;
4. le cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
5. le organizzazioni non lucrative di utilità sociale;
6. le organizzazioni di volontariato;
7. le associazioni di promozione sociale;
8. le associazioni e società sportive dilettantistiche.

I suddetti soggetti possono beneficiare delle detrazioni sul numero **massimo di due unità immobiliari**, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

LA CONFORMITÀ URBANISTICA ED I TITOLI EDILIZI

Per accedere alle detrazioni fiscali in edilizia è fondamentale che l'immobile sia conforme agli strumenti ed ai regolamenti urbanistici locali; occorrerà pertanto dotarsi di un **opportuno titolo abilitativo**, tra:

- CIL;
- CILA;
- SCIA;
- SCIA alternativa;
- PERMESSO DI COSTRUIRE.

Il Permesso di Costruire a differenza di CILA/SCIA, che si basa su una serie di attestazioni del tecnico, è rilasciato dal Comune.

Nella CILA e nella SCIA pertanto è già prevista l'attestazione della **CONFORMITÀ URBANISTICA (CU)** dell'immobile o dell'unità immobiliare.

Ciò nonostante è bene accertarsi (sanando eventuali difformità) sempre della CU, prima di iniziare qualsiasi intervento, a prescindere del titolo abilitativo o della detrazione fiscale.

Come abbondantemente ricordato dalla giurisprudenza in materia, dalle Entrate e dall'ENEA, **NON si possono applicare incentivi dove non c'è conformità** edilizia ed urbanistica! (DM 41/1998 – faq Enea 3.1B)

Occorre sempre partire da una situazione di legittimità edilizia, per evitare non solo la perdita dei benefici e ma anche per non andare incontro ad ulteriori sanzioni.

I RESPONSABILI IN CASO DI ATTESTAZIONE INFEDELI

Con un [provvedimento delle Entrate 8 agosto 2020](#) (che disciplina l'attività di controllo sul Superbonus) è stato chiarito che in caso di accertata mancanza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta (tra cui la conformità urbanistica), l'Agenzia delle Entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante, **maggiorato di interessi e sanzioni**, nei confronti dei beneficiari della detrazione.

Inoltre, in presenza di concorso nella violazione, si ha anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari per il pagamento dell'importo e dei relativi interessi.

I fornitori ed i cessionari, viene anche precisato, rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto.

In definitiva, i destinatari degli esiti del controllo sono:

- i beneficiari della detrazione (i soggetti che sostengono le spese agevolate);
- i fornitori/cessionari in solido, nel caso di concorso nella violazione.

LE SANZIONI

I soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli rischiano una sanzione amministrativa pecuniaria **da 2.000 a 15.000 euro per ciascuna attestazione o asseverazione infedele** resa, ai sensi dell'art. 119, comma 14, della [legge Rilancio](#), fermo restando l'applicazione della sanzione penale laddove il fatto costituisca reato.

È pertanto obbligo di legge che i soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni stipolino una polizza di assicurazione della responsabilità civile con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi e, comunque, non inferiore a 500.000 euro.

Grazie alla **polizza assicurativa**, i soggetti danneggiati da un'attestazione o asseverazione infedele hanno la possibilità di ottenere il risarcimento del danno subito.