



SETTORE

IMPOSTE DIRETTE

**LA DETRAZIONE DEL 110% E LE NOVITÀ
INTRODOTTE DAL “DECRETO AGOSTO”**

RIFERIMENTI

- Artt. 119 e 121, DL n. 34/2020
- Art. 14 e 16, DL n. 63/2013
- Art. 16-bis, TUIR
- Artt. 51, 57-bis, 63 e 80, DL n. 104/2020

IN SINTESI

Nell'iter di conversione del c.d. “Decreto Agosto” sono state fornite alcune precisazioni ed apportate alcune modifiche alla disciplina relativa alla nuova detrazione del 110%. In particolare si evidenzia che:

- *è stato confermato che gli immobili di categoria catastale A/9 (castelli e palazzi di pregio artistico o storico) sono esclusi dall'ambito di applicazione della detrazione in esame solo se non aperti al pubblico;*
- *è fornita la definizione di “accesso autonomo dall'esterno”, a seguito della quale è da considerarsi superata quella fornita dall'Agenzia delle Entrate nei documenti di prassi recentemente pubblicati;*
- *al fine di semplificare la presentazione dei titoli abilitativi per l'esecuzione degli interventi sulle parti comuni condominiali, le asseverazioni relative allo stato dell'immobile plurifamiliare possono riguardare soltanto le parti comuni dell'edificio;*
- *per l'approvazione degli interventi sugli edifici condominiali è sufficiente il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti con almeno 1/3 del valore dell'edificio.*

SERVIZI COLLEGATI

settimana **professionale**

SO
fisco
SCHEDE OPERATIVE

ilnotiziario



RIPRODUZIONE VIETATA

In sede di conversione del DL n. 104/2020, c.d. "Decreto Agosto", il Legislatore è intervenuto anche sulla disciplina relativa alla nuova detrazione del 110% introdotta dall'art. 119, DL n. 34/2020, c.d. "Decreto Rilancio", per alcuni interventi di riqualificazione energetica e riduzione del rischio sismico (c.d. "interventi trainanti"), nonché per una serie di interventi effettuati contestualmente a quelli espressamente individuati dalla norma (c.d. "interventi trainati"), apportando alcune modifiche e novità come di seguito illustrato.

CASTELLI E PALAZZI DI PREGIO

Il comma 15-bis del citato art. 119, introdotto in sede di conversione del DL n. 34/2020, dispone(va) che la detrazione del 110% **non è applicabile** agli interventi effettuati su **unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1** (abitazioni di tipo signorile / di lusso), **A/8** (abitazioni in ville) e **A/9** (castelli e palazzi di eminente pregio artistico o storico).

Con l'art. 80, comma 6, DL n. 104/2020 in esame, confermato in sede di conversione, il Legislatore ha modificato il citato comma 15-bis prevedendo che:

- ferma restando l'esclusione degli immobili di categoria catastale A/1 e A/8 dall'ambito di applicazione della nuova detrazione;
- **gli immobili appartenenti alla categoria catastale A/9**, ossia i castelli e palazzi di pregio, **sono esclusi** dalla possibilità di fruire della nuova detrazione del 110% **solo se non aperti al pubblico**.

DEFINIZIONE DI ACCESSO AUTONOMO

Il citato art. 119 dispone che tra gli immobili che possono essere oggetto degli interventi per i quali è possibile fruire della detrazione del 110% sono ricomprese le **"unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti, con uno o più accessi autonomi dall'esterno"**.

Al fine di meglio definire le tipologie di immobili che rientrano in tale definizione, in sede di conversione del DL n. 104/2020 in esame, con l'art. 51, comma 3-quater il Legislatore introduce il comma 1-bis al predetto art. 119, ai sensi del quale:



*"per «accesso autonomo dall'esterno» si intende 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 da giardino anche di proprietà non esclusiva**."*

In merito va evidenziato che l'Agenzia delle Entrate nella Circolare 8.8.2020, n. 24/E (Informativa SEAC [24.9.2020, n. 271](#)) nonché nelle Risposte ad interpello recentemente pubblicate sul sito Internet della stessa (Informativa SEAC [13.10.2020, n. 295](#)) ha fornito una **diversa definizione di "accesso autonomo dall'esterno"**. Nei citati documenti di prassi è infatti specificato che



*"un accesso autonomo dall'esterno presuppone ... un **accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada ovvero da cortile o giardino di proprietà esclusiva**."*

Alla luce del nuovo comma 1-bis l'**orientamento dell'Agenzia delle Entrate è da ritenersi superato**. Conseguentemente, ai fini in esame, si può configurare un "accesso autonomo" **anche quando** l'accesso (indipendente e non comune ad altre unità immobiliari) è da una strada / giardino / cortile / parcheggio **di proprietà comune a più soggetti** (tipicamente, gli altri condomini ovvero i residenti degli immobili sulla medesima strada privata o attorno al medesimo cortile / giardino / terreno).

INTERVENTI SULLE PARTI COMUNI CONDOMINIALI

Tra gli interventi agevolabili con la detrazione del 110% sono ricompresi anche quelli effettuati sulle parti comuni condominiali. Nell'iter di conversione del Decreto in esame, il Legislatore è intervenuto sui seguenti 2 aspetti, entrambi volti a **semplificare le procedure** che devono essere adottate per poter eseguire gli interventi condominiali.

SEMPLIFICAZIONE TITOLI ABILITATIVI

Al fine di semplificare la presentazione dei titoli abilitativi per gli interventi sulle parti comuni condominiali, con il comma 3-quinquies dell'art. 51 introdotto nell'iter di conversione, è disposta l'introduzione nell'art. 119, DL n. 34/2020 del nuovo comma 13-ter ai sensi del quale:



“le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari, di cui all'articolo 9-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e i relativi accertamenti dello sportello unico per l'edilizia sono riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi”.

QUORUM VALIDITÀ DELLE DELIBERE CONDOMINIALI

Con riferimento alla delibera condominiale **avente ad oggetto**:

- l'approvazione dell'**esecuzione dei lavori agevolati in esame**;
- gli eventuali **finanziamenti finalizzati alla realizzazione degli stessi**;
- l'adesione all'**opzione per il c.d. “sconto in fattura” ovvero per la cessione del credito** corrispondente alla detrazione spettante;

il nuovo comma 9-bis dell'art. 119, introdotto ad opera dell'art. 63, comma 1 del Decreto in esame, dispone che la stessa è **valida se approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio**.

INTERVENTI NEI COMUNI COLPITI DA EVENTI SISMICI

L'art. 57-bis del Decreto in esame, introdotto nell'iter di conversione, disciplina la fruibilità della detrazione del 110% per gli interventi effettuati su edifici ubicati in Comuni colpiti da eventi sismici, introducendo i commi 1-bis e 4-ter all'art. 119, DL n. 34/2020.

Prima di illustrare nel dettaglio i contenuti delle nuove disposizioni va evidenziato che:

- il comma 1-bis riguarda gli immobili ubicati in tutti i Comuni nei quali si sono verificati eventi sismici;
- il comma 4-ter riguarda esclusivamente i Comuni **elencati negli Allegati** al DL n. 189/2016 e al DL n. 39/2009 e pertanto i Comuni della Regione Abruzzo, Lazio, Marche, Umbria colpiti dagli eventi sismici del 24.8.2016, 26 e 30.10.2016 e del 18.1.2017.

CUMULABILITÀ DETRAZIONE DEL 110% E CONTRIBUTO PER LA RICOSTRUZIONE

Il nuovo comma 1-bis dispone che



“nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici, l'incentivo di cui al comma 1 spetta per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione”.

In altre parole, pertanto, in applicazione del principio generale in base al quale la detrazione può essere fruita per la spesa effettivamente rimasta a carico, il Legislatore specifica che **i soggetti che beneficiano dello specifico contributo per la ricostruzione** degli edifici danneggiati da un evento sismico, **possono fruire della detrazione del 110% per la parte di spesa eccedente** detto contributo.

Come sopra evidenziato tale disposizione trova applicazione con riferimento agli **eventi sismici verificatisi in qualsiasi anno e in tutto il territorio nazionale** a seguito dei quali, per il ripristino degli immobili danneggiati, sia stata riconosciuta la possibilità di fruire del contributo per la ricostruzione.

Con riferimento a tale contributo, in considerazione del fatto che il comma 1-bis in esame richiama genericamente il **“contributo previsto per la ricostruzione”** si ritiene che la disposizione sia applicabile alle diverse fattispecie di contributi previsti nel corso del tempo a seguito dei diversi eventi sismici verificatisi.

MAGGIORAZIONE LIMITE DI SPESA AGEVOLABILE

Il nuovo comma 4-ter dell'art. 119 dispone che



“i limiti delle spese ammesse alla fruizione degli incentivi fiscali eco bonus e sisma bonus di cui ai commi precedenti, sostenute entro il 31 dicembre 2020, sono aumentati del 50 per cento per gli interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati dal sisma nei comuni di cui agli elenchi allegati al decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189 ... e di cui al decreto-legge 28 aprile 2009, n. 39

In tal caso, gli incentivi sono alternativi al contributo per la ricostruzione e sono fruibili per tutte le spese necessarie al ripristino dei fabbricati danneggiati, comprese le case diverse dalla prima abitazione, con esclusione degli immobili destinati alle attività produttive”.

In merito va evidenziato che l'aumento del 50% del limite di spesa agevolabile:

- riguarda gli interventi di riqualificazione energetica / riduzione del rischio sismico per i quali il medesimo art. 119 riconosce la possibilità di fruire della detrazione del 110%, **limitando però l'arco temporale di sostenimento delle spese**. La maggiorazione, infatti, può essere applicata alle **sole spese sostenute entro il 31.12.2020**;
- è applicabile **soltanto** con riferimento agli interventi agevolati eseguiti **su fabbricati danneggiati dal sisma nei Comuni elencati negli Allegati** al DL n. 189/2016 e nel DL n. 39/2009 e pertanto nei Comuni della Regione **Abruzzo, Lazio, Marche, Umbria** colpiti dagli **eventi sismici del 24.8.2016, 26 e 30.10.2016, del 18.1.2017** nonché ai **Comuni della Regione Abruzzo per gli eventi sismici del 2009**;
- è **“alternativo” al contributo per la ricostruzione**. Conseguentemente, se il contribuente sceglie di fruire della detrazione per gli interventi di miglioramento del rischio sismico e di riqualificazione energetica considerando il limite di spesa agevolabile maggiorato del 50% **non può fruire del contributo per la ricostruzione** neppure per la parte di spesa eccedente il limite “maggiorato”. In tal caso, pertanto, non è applicabile quanto previsto dal comma 1-bis sopra illustrato (possibilità di fruire sia del contributo per la ricostruzione che della detrazione del 110% per la parte di spesa non “coperta” dal contributo);
- se il contribuente sceglie di fruire del limite di spesa maggiorato del 50%, è possibile **ricomprensere tra le spese agevolabili tutte le spese sostenute per il ripristino del fabbricato** (danneggiato dal sisma) a prescindere dal fatto che si tratti o meno dell'abitazione principale, ma con l'esclusione dei fabbricati destinati ad attività produttive.

