



Consorzio Omega
Operatori Multiservizi e Gestori Ambientali

SUPERBONUS 110%

GUIDA OPERATIVA

**SUPERBONUS 110%
FAQ CATEGORIA VENTIQUATTRO
COSTI AMMESSI IN DETRAZIONE**

**RUBRICA ON LINE
A cura
Dott. Emilio Bonaduce**

**CATEGORIA VENTIQUATTRO
COSTI AMMESSI IN DETRAZIONE
(Vedi SCHEDE 40, 41, 42 e 47)**

FAQ 01**D. Quali costi sono ammessi in regime di Superbonus?**

R. Il sistema “superbonus 110%” ammette, nei limiti massimi stabiliti per ogni categoria di Intervento TRAINANTE e di Intervento TRAINATO, tutti i costi diretti ed indiretti necessari per la realizzazione dei lavori progettati (per come rientranti ovviamente nel contesto agevolabile) e precisamente:

- a) Forniture materiali anche riferiti alle indagini preliminari
- b) lavori e messa in opera strutture ed impianti
- c) Iva 10% su Lavori e forniture
- d) Prestazioni tecniche (compreso spese ed eventuali materiali) per effettuazione perizie (anche indagini sismiche) e sopralluoghi preliminari;
- e) Prestazioni Tecniche esecutive (progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza, collaudi)
- f) Iva 22% su prestazioni Tecniche di cui ai punti d) ed e) precedenti
- g) Compensi per certificazioni finanziarie finalizzate a conseguire il visto di conformità sia nella fase preliminare (relazione finanziaria certificante il credito conseguibile in relazione ai lavori progettati e a farsi) che in quella per SAL e Stato finale (relazione finanziaria certificante il credito effettivamente conseguibile dal singolo condomino)
- h) Compensi per certificazioni APE ante e post intervento riferite all’Edificio ed alle singole Unità Immobiliari nel caso di lavori riferiti all’Efficientamento Energetico generalmente inteso
- i) Compensi per attestazioni tecniche e asseverazioni per SAL e Stato finale (come richieste dal Decreto MISE 159844 del 06.08.2020)
- l) IVA 22% sui compensi di cui ai punti g), h) ed i) precedenti;
- m) Opere provvisorie (ponteggi, schermature, etc.) e per la sicurezza del cantiere;
- n) Smaltimento in discarica dei materiali rimossi al fine di consentire l’esecuzione dei lavori;
- o) IVA 10% sui costi di cui ai punti m) ed n)
- p) imposta di bollo e i diritti (compresi eventuali oneri di urbanizzazione) pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi
- q) tassa per l’occupazione del suolo pubblico pagata per poter disporre dello spazio eventualmente insistente sull’area pubblica necessario all’esecuzione dei lavori
- r) Altre spese sostenibili/sostenute indispensabili per l’esecuzione dei lavori.

FAQ 02

D. Fermo restando il rispetto del limite massimo di detrazione, per i lavori di efficientamento energetico sono ammessi anche i costi necessari per la tinteggiatura delle pareti dopo l’apposizione del cappotto termico?

R. Per tutte le categorie di interventi il regime del Superbonus è caratterizzato dal principio, affermato a più riprese dall'Agenzia delle Entrate ⁽¹⁾, secondo il quale **“l'intervento di categoria superiore assorbe quelli di categoria inferiore ad esso collegati o correlati⁽²⁾”**.

La detrazione, dunque, spetta, nei limiti previsti, anche relativamente alle spese sostenute per gli ulteriori interventi, compresi quelli di manutenzione ordinaria o straordinaria, che si dovessero rendere necessari al completamento dell'opera ⁽³⁾ ⁽⁴⁾.

FAQ 03

D. In riferimento agli Interventi TRAINATI quali costi risultano essere considerabili ai fini della determinazione del credito d'imposta da Superbonus?

R. In dettaglio i costi detraibili per gli INTERVENTI TRAINATI, elencati non esaustivamente e riferiti sia all'Edificio nel suo complesso che alle singole unità immobiliari costituenti lo stesso nonché quelle “funzionalmente indipendenti”, sono i seguenti:

1. Opere provvisoriale
2. Opere per messa in sicurezza cantiere operativo
3. Rimozione del materiale preesistente
4. Tiro in alto e calo in basso, scarriolatura ed accantonamento in sito di stoccaggio provvisorio all'interno del cantiere del materiale demolito;
5. Caratterizzazione del materiale demolito
6. Trasporto dal cantiere all'impianto di smaltimento
7. Oneri di conferimento in discarica
8. miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti con la fornitura e posa in opera di una nuova finestra comprensiva di infisso;
9. miglioramento delle caratteristiche termiche dei componenti vetrati esistenti con integrazioni e sostituzioni;
10. coibentazione o sostituzione dei cassonetti nel rispetto dei valori limite delle trasmittanze previsti per le finestre comprensive di infissi;
11. per i sistemi di schermatura solare sono ammesse le chiusure tecniche oscuranti mobili, montate in modo solidale all'involucro edilizio o ai suoi componenti, all'interno, all'esterno o integrati alla superficie finestrata nonché l'eventuale smontaggio e dismissione di analoghi sistemi preesistenti, nonché la fornitura e messa in opera di meccanismi automatici di regolazione e controllo delle schermature;
12. Per gli interventi impiantistici concernenti la climatizzazione invernale e/o la produzione di acqua calda e l'installazione di sistemi di building automation sono ammessi:
 1. fornitura e posa in opera di tutte le apparecchiature termiche, meccaniche, elettriche ed elettroniche, nonché delle opere idrauliche e murarie necessarie per la realizzazione a regola d'arte

¹ Risoluzione 29.11.2017 n. 147/E

² Tale principio è di ordine generale e vale per ogni categoria d'intervento agevolabile ovvero tale da conseguire ecobonus, sismabonus, bonus facciate, bonus ristrutturazione.

³ Ad es. spese sostenute per gli interventi realizzati sulla facciata, compresi quelli per la realizzazione dell'intonaco di fondo, dell'intonaco di finitura della tinteggiatura e dei decori, qualora gli stessi siano di completamento dell'intervento finalizzato alla riduzione del rischio sismico dell'edificio

⁴ Idem anche nel caso di interventi di Efficiamento energetico

di impianti solari termici organicamente collegati alle utenze, anche in integrazione con impianti termici;

2. smontaggio e dismissione dell'impianto di climatizzazione invernale esistente, parziale o totale, fornitura e posa in opera di tutte le apparecchiature termiche, meccaniche, elettriche ed elettroniche, delle opere idrauliche e murarie necessarie per la sostituzione, a regola d'arte, di impianti di climatizzazione invernale con impianti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera e).

3. Spese per l'adeguamento della rete di distribuzione e diffusione, dei sistemi di accumulo, dei sistemi di trattamento dell'acqua, dei dispositivi di controllo e regolazione nonché dei sistemi di emissione.

4. fornitura e posa in opera di tutte le apparecchiature elettriche, elettroniche e meccaniche nonché delle opere elettriche e murarie necessarie per l'installazione e la messa in funzione a regola d'arte, all'interno degli edifici o delle unità abitative, di sistemi di building automation degli impianti termici degli edifici.

FAQ 04

D. Sono ammessi alle detrazioni Superbonus i costi riferiti al pagamento della COSAP per installazione ponteggio su suolo pubblico?

D. Sono ammessi alle detrazioni conseguibili, ovviamente sempre contenuti nel limite massimo delle detrazioni conseguibili per ogni categoria di interventi realizzati, i costi cd. "accessori" strettamente collegati alla realizzazione degli interventi.

In tal senso sono ammessi:

- a) le spese relative agli oneri per opere provvisoriale
- b) le spese riferite alla caratterizzazione ed allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori
- c) l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi
- d) la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori
- e) l'imposta sul valore aggiunto sui lavori, sulle forniture e sui compensi tecnici di qualunque natura e genere ammessi al credito d'imposta
- f) l'imposta sul valore aggiunto anche riferita a quelle tipologie di attività per le quali non ricorrano le condizioni per la detrazione.

FAQ 05

D. Nel caso di esecuzione di due o più interventi (Trainanti e Trainati) in che modo vengono ripartiti i costi comuni (ponteggio, COSAP, sicurezza, etc.) tra Categorie di interventi?

R. Non è revocabile in dubbio che sussistono, relativamente ai costi cd. accessori, somme che sono sostenute per due o più categorie di interventi agevolati per cui si pone il problema dell'attribuzione di esse ai singoli crediti massimo conseguibili.

Né il MISE né l'Agenzia delle Entrate, allo stato, hanno affrontato (ovvero chiarito) come ed in che modo tali spese debbano essere ripartite in modo da incidere (in termini di spesa) sulle categorie di interventi cui si riferiscono stante il principio inderogabile secondo il quale ogni categoria di intervento ha un proprio massimale agevolabile che se superato comporta l'accollo in capo al condòmino del quantum riferito al supero.

In tal caso, quindi, appare logico, oltre che normativamente sostenibile, rifarsi al criterio dell'incidenza percentuale le cui aliquote (%) corrispondano esattamente all'incidenza percentuale che ogni categoria di intervento ha sul costo complessivo dell'intervento al netto di dette spese cd. "accessorie".

Per cui appare congruo determinare il quantum di dette spese, per come calcolate a parte rispetto a quelle strettamente ed oggettivamente riferibili alle categorie di interventi agevolati eseguiti, e poi ripartirlo in base alle incidenze percentuali (sul totale complessivo) delle singole categorie di interventi risultanti dal computo metrico che, a tal fine, è redatto catalogando gli interventi di dettaglio nell'ambito di Supercategorie ognuna delle quali riferita alle corrispondenti categorie agevolate.

FAQ 06

D. E' ammesso alle agevolazioni il compenso per l'Amministratore di Condominio?

R. NO. IL MEF (FAQ pag. 18 punto 10) ha specificato che "la parcella dell'amministratore non è inclusa **a meno che lo stesso non venga nominato responsabile dei lavori (cfr. delegato del committente)** e il compenso aggiuntivo venga fatturato separatamente e corrisposto come committente e responsabile dei lavori".

In questo caso, infatti, diventa una spesa strettamente correlata all'esecuzione delle opere agevolabili e riferibile, di fatto, ad una prestazione professionale che si discosta dai compiti che ricadono ordinariamente sugli amministratori di condominio.

Analoga affermazione è stata effettuata dall'Agenzia delle Entrate Direzione Regionale Lazio che, rispondendo all'interpello 913-471/200, ha precisato come l'amministratore sia **un mero "committente dei lavori"**, cioè "soggetto per conto del quale" l'opera viene realizzata per cui, secondo l'Ufficio, la funzione assolta dall'amministratore consiste, in buona sostanza, nel disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo tale che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini e nel compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio.

Di conseguenza ha sostenuto che il compenso corrisposto **non possa considerarsi strettamente inerente alla realizzazione degli interventi previsti dal Decreto Rilancio**.

A diversa soluzione si arriverebbe, invece, nel caso in cui l'amministratore **rivestisse contemporaneamente due ruoli, quello di committente e quello di responsabile dei lavori con gli obblighi e le responsabilità ad essi collegati**.

In tale ipotesi il compenso aggiuntivo, fatturato separatamente e corrisposto all'amministratore come committente e responsabile dei lavori, **potrebbe accedere alla detrazione del 110% in quanto spesa strettamente connessa all'esecuzione delle opere agevolabili** e riferibili ad una prestazione professionale che si discosta dai compiti che ricadono sugli amministratori di condominio.