

IMPOSTE E TASSEdi **FABRIZIO GIOVANNI POGGIANI****Stato dell'arte sulla proroga del superbonus 110% al 2023**

Numerose semplificazioni in arrivo nel decreto legge Transizione con particolare riferimento alle attestazioni di conformità dei tecnici.

L'atteso provvedimento contenente disposizioni urgenti in materia di transizione ecologica, per la verità ancora in bozza nel momento in cui è redatto questo contributo, si compone allo stato attuale di 20 articoli e di un allegato che contiene misure di semplificazione per la promozione dell'economia circolare: per quanto di interesse, si deve attualmente far riferimento all'art. 2, contenente appunto " *Misure di semplificazione in materia di incentivi per l'efficienza energetica, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici* ".

Come emerge anche dalla relazione illustrativa, allo scopo di garantire una più ampia e corretta attuazione delle disposizioni e con l'obiettivo di realizzare concretamente gli interventi di riqualificazione energetica, il legislatore si propone, in primo luogo, di **prorogare la detrazione maggiorata del 110%** ; la proroga probabilmente sarà finanziata con la prossima legge di Bilancio per l'anno 2022 e arriverà fino al **31.12.2023** .

Un'altra misura attesa è l'estensione del 110% agli **interventi eseguiti su immobili strumentali censiti nella categoria catastale " D/2 "**, destinata agli edifici utilizzabili come alberghi e pensioni ma anche agriturismi, *bed and breakfast* e simil, con il tentativo di estendere tale ampliamento anche agli hotel.

Un ulteriore intervento atteso concerne la parte relativa alla **semplificazione delle disposizioni** che, almeno allo stato attuale, hanno creato un mostro legislativo; sul tema, come si evince dalla relazione illustrativa, si interviene sullo " *stato legittimo* ", necessario per l'ammissione dei singoli interventi di riqualificazione.

In effetti, tra le numerose criticità, come indicato nella relazione a corredo della bozza di decreto legge, una delle principali nell'ambito degli interventi di riqualificazione è da ricondurre alla **condizione degli edifici plurifamiliari** che, molto spesso, presentano **irregolarità urbanistiche** (piccoli abusi); come avviene per ogni detrazione edilizia, anche il 110% introdotto dall'art. 119 D.L. 34/2020, non fa eccezione e richiede che l'abuso sia sanato prima dell'inizio dei lavori agevolabili anche con riferimento alle parti comuni.

Allo stato attuale, è sufficiente che l'irregolarità insista su una singola unità immobiliare perché venga impedito a tutte le altre unità di acquisire la certificazione di stato legittimo dell'edificio e di accedere alle detrazioni, compreso il 110%; il legislatore, quindi, prevede l'introduzione di una modifica al comma 13- *ter* con la quale si dispone che **le attestazioni devono riferirsi esclusivamente alle " porzioni " di parti comuni interessate** dai citati interventi, con l'ulteriore indicazione che, per gli interventi sulle singole unità immobiliari collocate in edifici plurifamiliari, **lo stato legittimo deve riferirsi soltanto alle singole unità** : la conseguenza è che la fruibilità sarà possibile per tutti gli altri, in presenza di abusi (interni e/o esterni) presenti nelle singole unità.

Il nuovo comma 13- *quater* , da collocare all'interno dell'art. 119 D.L. 34/2020, prevede che l'accesso alla detrazione del 110% sia possibile anche **in presenza di domande di sanatoria** (condono) **ancora inesitate** , purché si ottenga un'asseverazione giurata che attesti la sussistenza dei requisiti al fine di ottenere un positivo riscontro sulla domanda presentata da parte delle amministrazioni comunali; in caso di rigetto dell'istanza di condono, le agevolazioni eventualmente erogate e/o fruite saranno revocate.

Infine, la fruibilità del superbonus è possibile in presenza di **qualsiasi tipo di impianto termico** : la proposta normativa prevede che l'ammissione all'agevolazione può riguardare, rivedendo la relativa definizione di impianto termico, " *qualsiasi apparecchio, anche non fisso, finalizzato alla climatizzazione invernale degli ambienti* ".