# Legge 108-2021: conversione del DL 77/2021 – cd. DL Semplificazioni – Modifiche al Superbonus

5 Agosto 2021

Esteso da 18 a 30 mesi il termine per la vendita delle unità immobiliari demolite e ricostruite in chiave antisismica, per le quali l'acquirente fruisce del *Sismabonus acquisti*. Stesso termine dei 30 mesi per spostare la residenza nel Comune dove è situata la "prima casa" oggetto di lavori energetici agevolati con l'Ecobonus 110%.

Queste le novità previste dalla **legge 29 luglio 2021, n.108**, di conversione del DL 31 maggio 2021, n.77 -cd. *DL Semplificazioni*– che, contestualmente, conferma anche le disposizioni in tema di *Superbonus* già previste dal testo originario del DL[1].

Complessivamente, oltre alla revisione della disciplina in materia di "stato legittimo" ai fini dell'accesso al *Superbonus*, per quel che riguarda il profilo strettamente fiscale vengono previste:

- l'**estensione** della possibilità di riconoscere il ***Superbonus 110%*** anche per i **lavori di rimozione delle barriere architettoniche** di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lett. *e*, del TUIR **come interventi "trainati" al 110%**, anche **dai lavori di sicurezza sismica** agevolati con il *Sismabonus 110% (art.33, co.1, lett.a)*.

Come noto, tale possibilità era già consentita, dal 1° gennaio 2021, per i medesimi interventi "trainati" da lavori energetici agevolati con l'*Ecobonus* al 110% (cappotto e climatizzazione)[2];

- la **modifica** del **calcolo del limite di spesa** per i **lavori** effettuati dai **soggetti** di cui all'art.119, co.9, lettera *d-bis*, del D.L. 34/2020, ovvero le **Onlus**, le **Odv** e le **Aps**, a condizione che:
  - svolgano servizi socio-sanitari e assistenziali;
  - i membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica;
  - le stesse possiedano immobili in B/1 (collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme) B/2 (case di cura ed ospedali senza fine di lucro), D/4 (case di cura ed ospedali con fine di lucro).
    In tali casi, il limite di spesa per le singole unità immobiliari è moltiplicato per il rapporto tra la superficie complessiva dell'immobile e la superficie media di un'unità abitativa, come ricavabile dal Rapporto Immobiliare pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate *(art.33, co.1, lett.b)*.
    *La disposizione introduce, nello specifico, un criterio di definizione dei limiti di spesa commisurato alla superficie dell'immobile ad accatastamento unico e non alla singola unità. Al di là di una valutazione sul parametro scelto, tale principio appare in linea con quando sostenuto dall'ANCE in ordine alla necessità di trovare un criterio di definizione dei limiti di spesa che sia adeguato alla superficie degli immobili ad accatastamento unico. Tale principio sarebbe auspicabile fosse esteso a tutte le tipologie di immobili ad accatastamento unico, anche quando posseduti da soggetti diversi da quelli del terzo settore;*
- l'**esclusione della decadenza dal *Superbonus*** in caso di **violazioni meramente formali**,

relative alle modalità applicative del 110%, a condizione che tali irregolarità od omissioni non pregiudichino le azioni di controllo da parte dell'Amministrazione finanziaria. Diversamente, nell'ipotesi in cui le violazioni riscontrate in fase di controllo siano rilevanti ai fini dell'erogazione degli incentivi, viene previsto che la decadenza opera limitatamente al singolo intervento oggetto di irregolarità od omissione *(art.33-bis, co.1, lett.b)*;

- l'introduzione di una **modifica ai requisiti per l'accesso alle agevolazioni "prima casa"** (aliquote ridotte ai fini IVA/Registro) nell'ipotesi in cui l'**abitazione acquistata sia oggetto di lavori agevolati con il *Super Ecobonus***. In particolare, viene fissato in 30 mesi (rispetto agli ordinari 18 mesi) dalla data di stipula dell'atto di compravendita, il termine per stabilire la residenza nel Comune dove è ubicata l'abitazione, nell'ipotesi in cui questa sia oggetto di uno o più interventi volti alla riqualificazione energetica, agevolati con l'*Ecobonus* al 110%[3] *(art.33-bis, co.1, lett.c)*.

*La misura è certamente positiva, anche se è da rilevare che non viene prevista un'analoga estensione a 30 mesi del termine per stabilire la residenza anche nell'ipotesi di acquisto della "prima casa" su cui sono eseguiti interventi agevolabili con il Sismabonus al 110%;*

- l'**estensione** del **termine per la cessione delle unità agevolate con il *Sismabonus acquisti***, sia nella misura ordinaria che al 110%[4]. In particolare, viene fissato a 30 mesi (dagli attuali 18), decorrenti dalla data di fine lavori, il termine entro il quale le imprese di costruzione o ristrutturazione devono effettuare la cessione delle singole unità immobiliari, facenti parte di edifici demoliti e ricostruiti in chiave antisismica, affinché gli acquirenti possano fruire dell'incentivo *(art.33-bis, co.1, lett.c)*.

*La modifica intervenuta, seppur condivisibile, non incide sul termine per effettuare il rogito, che rimane comunque fissato al 30 giugno 2022 per il Sismabonus acquisti al 110% ed al 31 dicembre 2021 per quello "ordinario". La disposizione è, quindi, volta a concedere più tempo alle imprese che già hanno ultimato i lavori da più di 18 mesi, senza incidere sull'avvio di nuove iniziative. Per questo, l'ANCE sta comunque continuando a sostenere, presso tutte le sedi competenti, la necessità di una proroga dei termini degli incentivi, soprattutto di quelli correlati ad interventi di demolizione e ricostruzione in chiave antisismica, che rappresentano la vera rigenerazione urbana.*

---

[1] *Cfr.* ANCE "*D.L. 77/2021 – cd. D.L. Semplificazioni – Modifiche al Superbonus*" – ID n. 45075 del 4 giugno 2021.

[2] *Cfr*. l'art.119, co.2, del D.L. 34/2020, convertito, con modificazioni, nella legge 77/2020, come modificato, da ultimo, dall'art.1, co.66, lett. *d*, della legge 178/2020 – *legge di Bilancio 2021 – Cfr. ANCE Legge di Bilancio 2021 – Misure fiscali d'interesse – ID n.43194 del 20 gennaio 2021*.

[3] C*fr*. nota II-*bis* all'art.1, Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986.

[4] *Cfr*. Art.16. co.1-*septies*, DL 63/2013 – L.90/2013 e Art.119, co.4, DL 34/2020 – L.77/2020.

Fonte: ANCE

Legge 29 luglio 2021 n.108