

Antonella Donati

# **SUPERBONUS 110%**

## **200 RISPOSTE A QUESITI**

**Tutti i chiarimenti sul Superbonus 110 alla luce della normativa  
e prassi emanata al 31 dicembre 2020**

**Aggiornato con la Legge di Bilancio 2021 n.178 del 30.12.2020  
e con la Circolare Agenzia delle Entrate n. 30 del 22.12.2020**



**Antonella Donati**

# **SUPERBONUS 110% 200 RISPOSTE A QUESITI**

Tutti i chiarimenti sul Superbonus 110 alla luce della normativa  
e prassi emanata al 31 dicembre 2020

Aggiornato con la Legge di Bilancio 2021 n.178 del 30.12.2020 e con  
la Circolare Agenzia delle Entrate n.30 del 22 dicembre 2020

## **Premessa**

Possibilità per il singolo condomino di effettuare i lavori che danno diritto al Superbonus e di godere delle agevolazioni in riferimento all'intera spesa e non solo alla sua quota millesimale. Sì all'agevolazione per gli immobili scaldati solo con stufe o caminetti. Superbonus anche per la sostituzione di portoni e infissi delle scale condominiali come interventi trainati. Immobili accessi autonomi indipendenti solo se hanno tutte le utenze separate. Sì alla cessione del credito e allo sconto in fattura anche per chi ha solo redditi catastali. Questi gli ultimi chiarimenti che arrivano dalle risposte ai quesiti posti direttamente all'Agenzia delle entrate, al MEF e all'ENEA, dopo l'entrata in vigore dei decreti attuativi delle norme del decreto Rilancio.

Nell'ebook una raccolta delle risposte alle domande più frequenti alla luce delle più recenti indicazioni di prassi.

## ***Antonella Donati***

È giornalista professionista, ha al suo attivo diversi anni di giornalismo parlamentare con particolare attenzione all'approvazione delle misure di carattere finanziario e alle manovre di bilancio. In questo ambito si occupa espressamente di tematiche fiscali, contributive e previdenziali. È autrice di numerosi volumi, articoli e saggi in materia.

ISBN: 9788891647672

© Copyright 2021 Maggioli

Gennaio 2021

[www.fiscoetasse.com](http://www.fiscoetasse.com)

**FISCO e TASSE**   
la tua guida per un fisco semplice

  
**MAGGIOLI**  
**EDITORE**

# Indice

1. Come si determina l'ammontare della spesa massima agevolabile quando in un edificio condominiale sono presenti anche le pertinenze delle abitazioni? .....	18
2. Questo principio si applica a prescindere dal fatto che non sono locali riscaldati? .....	18
3. Come regolarsi invece nel caso in cui le pertinenze, in questo caso dei box, siano esterni all'edificio residenziale? .....	18
In questo caso queste unità non vanno aggiunte al conteggio. Le pertinenze collocate in un edificio diverso da quello oggetto degli interventi, infatti non debbono essere considerate in base al tenore letterale dell'articolo 119, comma 1, lettera b) del decreto Rilancio che prevede un conteggio per il tetto di spesa riferito al "numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio" (circolare 30/2020). ....	
4. Gli interventi trainanti possono essere agevolati con la detrazione del 110 per cento se eseguiti "unicamente" su pertinenze dell'immobile? .....	18
5. È possibile avere il Superbonus se l'installazione dei pannelli fotovoltaici come lavoro trainato viene effettuata sulla pertinenza e non sull'edificio per uso abitativo come sembra invece essere richiesto dalle norme? .....	19
6. Se sono presenti nel condominio immobili di categoria A/1, vanno comunque conteggiati ai fini della verifica del requisito di immobile a prevalente destinazione abitativa? .....	19
7. I possessori di tali unità hanno diritto al Superbonus se sostengono spese per gli interventi sulle parti comuni? .....	19
8. Anche i locali a destinazione commerciale e gli uffici, anche questi vanno sempre ricompresi nel numero degli immobili ai fini del calcolo del tetto di spesa in un condominio a prevalente destinazione residenziale? .....	19
9. Qualora il requisito della destinazione residenziale prevalente non fosse rispettato, sarebbe comunque possibile per i proprietari degli immobili per uso abitativo usufruire del Superbonus realizzando i lavori a proprie spese? .....	20
10. Con quale maggioranza l'assemblea deve approvare le delibere che riguardano l'esecuzione di questi lavori a carico solo di una parte dei condomini? .....	20
11. In caso di interventi trainanti condominiali possono accedere al Superbonus anche gli interventi trainati realizzati nelle singole unità abitative possedute da professionisti e società? . .....	20
12. Quali regole per l'applicazione del Superbonus nel caso di lavori trainanti in un immobile destinato ad uso promiscuo in caso di attività professionale? .....	21
13. Questo principio si applica anche le caso in cui l'immobile sia utilizzato come residenza e per lo svolgimento in via professionale dell'attività di bed & breakfast? .....	21

- 14. Se si usufruisce del Superbonus con l'obiettivo di trasformare un immobile per uso abitativo in uno destinato ad essere utilizzato per lo svolgimento dell'attività professionale di casa vacanze , si rischia di perdere l'agevolazione? ..... 21**
- 15. Possono fruire del Superbonus anche i soci o gli amministratori di società semplici agricole (persone fisiche) nonché i dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda, per gli interventi realizzati su immobili rurali ad uso abitativo posseduti o detenuti dalla società semplice che conduce il fondo e a loro assegnati? ..... 22**
- 16. In un edificio vincolato nel quale siano impediti gli interventi trainanti sulla facciata e si eseguano solo interventi trainati, come deve essere effettuata la verifica del conseguimento del miglioramento di due classi energetiche? ..... 22**
- 17. Nel caso di immobile vincolato nel quale non è ammessa la realizzazione del cappotto termico sulla facciata principale ma sia possibile intervenire su una facciata interna, è sempre sufficiente la realizzazione degli interventi trainati sui singoli appartamenti per poter usufruire dell'agevolazione? ..... 22**
- 18. In questo caso per ottenere il Superbonus intervenendo solo sulla parete del vano scala per raggiungere il requisito della riduzione di due classi energetiche è possibile anche la sostituzione degli infissi nell'ambito dello stesso intervento? ..... 22**
- 19. Per gli interventi di risparmio energetico ammessi al Superbonus è possibile cumulare la detrazione spettante con quella per le spese sugli immobili vincolati (TUIR, art. 15, comma 1, lettera g) pari al 19 per cento? ..... 23**
- 20. Questo stesso principio si applica anche per il sismabonus al 110 per cento? ..... 23**
- 21. Nel caso del sismabonus al 110 per cento è possibile usufruire di un ulteriore limite di spesa per 96.000 per gli interventi di ristrutturazione dello stesso immobile? ..... 23**
- 22. Si può avere il Superbonus energetico in caso di immobili collabenti ridotti a livello di rudere e per i quali non è possibile ottenere un APE ante lavori in mancanza di pareti e copertura? .... 24**
- 23. È possibile ai fini del Superbonus affidare i lavori ad una ditta in cui è azionista di riferimento e amministratore il medesimo proprietario degli immobili oggetto degli interventi? ..... 24**
- 24. Il contribuente che effettua interventi antisismici per i quali spetta il Superbonus può fruire anche del bonus mobili? ..... 24**
- 25. Si mantiene il diritto al bonus mobili in caso di cessione e del credito? ..... 25**
- 26. In caso di intervento trainante condominiale e intervento trainato nel singolo appartamento, il miglioramento delle due classi energetiche deve essere verificato sia per il condominio che per il singolo appartamento o solo per il condominio? ..... 25**
- 27. Quando il condominio esegue un intervento trainante, al termine dei lavori l'APE deve essere rilasciato per le singole unità immobiliari, oppure è sufficiente l'APE condominiale? ..... 25**
- 28. Per quel che riguarda l'APE pre intervento in condominio, è possibile utilizzare gli attestati in possesso dei singoli proprietari? ..... 25**

29. Tra gli interventi trainanti in un appartamento in condominio può rientrare la sostituzione di uno solo di due impianti di climatizzazione invernale presenti? .....	26
30. Come si collega al Superbonus l'abbattimento delle barriere architettoniche? .....	26
31. Quest'ultima agevolazione è legata alla presenza di soggetti disabili residenti negli immobili interessati ai lavori?.....	26
32. Ai fini della coibentazione del tetto è sempre obbligatorio verificare che il sottotetto sia riscaldato per poter usufruire del Superbonus per la coibentazione come indicato nella circolare 24/2020 delle Entrate? .....	26
33. Ai fini della coibentazione è obbligatorio, come nel caso dell'ecobonus, considerare esclusivamente le pareti a copertura dei vani riscaldati per cui, ad esempio, si deve escludere la sezione del vano scala? .....	27
34. Quindi supponendo di rispettare tutti i requisiti di accesso al Superbonus, è possibile trainare anche la sostituzione degli infissi del vano scale non riscaldato? .....	27
35. In questo caso è quindi possibile sommare interventi trainanti e interventi trainati ai fini della verifica del doppio salto di classe qualora la sola coibentazione non fosse sufficiente? ....	27
36. Quindi è possibile la coibentazione anche di condomini nei quali non sono presenti impianti di riscaldamento centralizzati ovvero nei quali solo alcuni appartamenti sono dotati di climatizzatori?.....	28
37. In un edificio unifamiliare l'impianto di riscaldamento esistente è formato da tre pompe di calore "aria-aria" dislocate nei vari ambienti. L'intervento di sostituzione delle pompe di calore con altre di uguale potenza termica può essere considerato un intervento trainante? .....	28
38. A fronte di una precedente sostituzione della caldaia agevolata tramite ecobonus, è possibile effettuare un nuovo intervento rientrante fra quelli ammessi al Superbonus? .....	28
39. Se si realizza un intervento trainante in un edificio in condominio, un contribuente che possieda quattro appartamenti potrà fruire del Superbonus per i lavori trainati per tutti e quattro?.....	28
40. In un edificio è già presente un impianto fotovoltaico da 3 kW, che fruisce del conto energia. Se sul medesimo edificio viene effettuato un intervento ammesso al Superbonus è possibile trainare l'intervento di potenziamento dell'impianto fotovoltaico esistente? .....	28
41. Nel caso di condominio che effettua un intervento trainante, quale è il limite massimo di potenza per l'intervento trainato fotovoltaico, 20 kW per unità abitativa, oppure 20 kW per edificio? .....	29
42. Qual è il limite di spesa per l'installazione di un impianto fotovoltaico e di un sistema di accumulo? .....	29
43. Come si determina la spesa massima per gli interventi trainati per i quali l'ecobonus prevede il limite sulla detrazione massima ammissibile e non sulla spesa? .....	29

- 44. Nel caso in cui la spesa per l'intervento agevolato con il Superbonus sia eccedente il costo massimo unitario indicato all'Allegato I al decreto interministeriale 6 agosto 2020, ad esempio intervento trainato di sostituzione dei serramenti, costo unitario sostenuto 900 euro/m<sup>2</sup>, a fronte di un massimale ammissibile di 650 euro/m<sup>2</sup>, sulla parte eccedente si può beneficiare di altra agevolazione? .....30**
- 45. Sono ammissibili al Superbonus gli interventi di sostituzione di impianti di riscaldamento esistenti costituiti da una caldaia ed una pompa di calore multisplit? .....30**
- 46. Quali sono le regole applicative per ONLUS, Organizzazioni di volontariato, Associazioni di promozione sociale e Associazioni e società sportive dilettantistiche in riferimento alla tipologia catastale degli immobili sulle quali è ammessa l'applicazione del Superbonus? .....30**
- 47. Per questi soggetti occorre tener conto del limite di due unità immobiliari ai fini dell'agevolazione? .....31**
- 48. Un condomino proprietario esclusivo del lastrico solare che copre l'appartamento al piano attico può avere accesso al Superbonus per la coibentazione del terrazzo come intervento trainante? .....31**
- 49. Qual è in questo caso l'ammontare massimo di spesa sul quale è ammessa l'agevolazione fiscale? .....31**
- 50. Chi effettua l'intervento ha la possibilità di ottenere la detrazione calcolata sull'intera spesa o soltanto in relazione alla sua quota millesimale? .....31**
- 51. In questo caso le fatture (e i relativi pagamenti) devono essere intestati a chi esegue le spese o al condominio? .....32**
- 52. Se il condominio nel suo complesso non è interessato agli interventi ma consente ai proprietari delle singole unità immobiliari di realizzare la coibentazione sulle sole superfici del perimetro ricadente nella loro pertinenza, i proprietari degli altri appartamenti possono poi usufruire per il Superbonus per i lavori trainati? .....32**
- 53. È possibile ottenere il Superbonus per la sostituzione di una parete vetrata non apribile con una in muratura, che dopo l'intervento consente di ridurre di due classi energetiche il consumo dell'edificio? .....32**
- 54. È ammesso il Superbonus per la coibentazione esclusivamente della superficie esterna di un appartamento in condominio se l'assemblea non vuol eseguire lavori sull'edificio? .....32**
- 55. Ma se il Comune vieta questo intervento solo su parte dell'edificio, è possibile beneficiare della detrazione per la coibentazione del cappotto delle pareti interne dell'appartamento? .....33**
- 56. Se gli interventi trainanti e trainati vengono eseguiti dalla stessa ditta, vanno seguite particolari regole per la documentazione da presentare ai fini del Superbonus? .....33**
- 57. È possibile considerare funzionalmente indipendente un immobile in condominio dotato di accesso diretto dalla strada e di impianto di riscaldamento autonomo? .....33**



58. Un fabbricato composto da due unità immobiliari, accessi esclusivi su strada pubblica, impianti autonomi tranne che per l'impianto fognario è considerato un condominio di due unità familiari? .....	33
59. Una villetta a schiera può essere considerata «funzionalmente indipendente», anche se è allacciata ad un sistema di teleriscaldamento, gestito da un supercondominio, che serve anche altre unità immobiliari e che, oltre a riscaldare l'immobile, fornisce acqua calda? .....	34
60. Quali sono allora gli impianti da prendere in considerazione? .....	34
61. Nel caso di una "villetta a schiera" dotata di impianti propri, si ha sempre l'accesso autonomo dall'esterno anche se la villetta fa parte di un complesso residenziale? .....	34
62. E se invece l'accesso avviene da un giardino comune si mantiene l'autonomia? .....	35
63. Due edifici contigui che hanno impianti per le utenze separate, e portoni di accesso separati ma affacciano su un giardino comune, possono essere considerati funzionalmente autonomi ed usufruire quindi del Superbonus, o è necessario suddividere fisicamente in due il giardino? ....	35
64. Si può considerare come intervento trainato la sostituzione di climatizzatori? .....	35
65. Perché si configuri la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, è sufficiente la sostituzione della caldaia oppure vanno sostituite anche le tubazioni e i terminali? .....	35
66. L'inquilino può effettuare gli interventi a sue spese e godere del Superbonus anche se il proprietario intende fruire dell'agevolazione su altre due unità immobiliari? .....	36
67. In un'abitazione unifamiliare la sostituzione di una caldaia a gasolio utilizzata per il riscaldamento e la produzione di acqua calda con uno scaldabagno a pompa di calore e una termostufa a pellet può essere considerato un intervento agevolabile con il Superbonus? .....	36
68. Nel caso di un villino con due immobili di pertinenza separati dall'unità per uso abitativo realizzati sullo stesso terreno, qual è il tetto di spesa agevolabile? .....	36
69. Se per poter usufruire del Superbonus il proprietario di un immobile con sei appartamenti effettua la donazione di due appartamenti ad un familiare, l'Agenzia delle entrate può considerare questo un comportamento elusivo e negare l'agevolazione? .....	36
70. In caso di immobili a destinazione commerciale che si trovino all'interno di condomini residenziali, è possibile per i proprietari usufruire del Superbonus? .....	37
71. Nell'ambito della realizzazione di un cappotto termico può rientrare anche la spesa per la sostituzione delle soglie e il riposizionamento delle persiane? .....	37
72. Le spese sostenute a partire dal 1° luglio 2020 per gli interventi iniziati prima di tale data, a quali condizioni sono ammissibili alle detrazioni del 110 per cento? .....	37
73. Quali documenti bisogna produrre in questi casi? .....	38
74. Il proprietario di tre appartamenti in tre condomini diversi può usufruire dell'agevolazione 110 per cento solo per due appartamenti o per tutti? .....	38

<b>75. A quali condizioni negozi del piano terra di un condominio possono accedere al Superbonus?</b>	<b>38</b>
<b>76. Se i negozi sono di proprietà di un soggetto privato che li ha concessi in locazione, è possibile usufruire del Superbonus per la sostituzione degli impianti di climatizzazione in quanto interventi trainati?</b>	<b>38</b>
<b>77. Nel caso in cui due soggetti possiedano in comproprietà quattro appartamenti, come ci si deve regolare per il calcolo del numero massimo di immobili sui quali è ammessa l'agevolazione?</b>	<b>38</b>
<b>78. Nel caso di coibentazione e sostituzione dell'impianto di riscaldamento in un singolo edificio unifamiliare realizzato da due fornitori diversi, è possibile cedere il credito spettante per quote?</b>	<b>39</b>
<b>79. Un condòmino che non paga le quote condominiali riferite ai lavori per i quali spetta il Superbonus, può a cedere il credito d'imposta corrispondente alle detrazioni spettanti?</b>	<b>39</b>
<b>80. L'usufruttuario di un immobile, in quanto titolare di un diritto reale di godimento e non della proprietà, può beneficiare del Superbonus?</b>	<b>39</b>
<b>81. Se la proprietà della casa è per il 10 per cento di persona fisica prima casa ed il restante 90 per cento di società immobiliare, può la persona fisica usufruire del sismabonus 110 per cento con demolizione e ricostruzione?</b>	<b>40</b>
<b>82. In ambito condominiale il miglioramento delle due classi energetiche deve essere soddisfatto solo dall'intervento trainante o si possono considerare tutti gli altri interventi di efficientamento energetico previsti?</b>	<b>40</b>
<b>83. I tetti di spesa massimi per gli interventi sull'involucro e sull'impianto si sommano? Ossia se ad esempio ho un edificio unifamiliare e intervengo su involucro e impianto ho un tetto di spesa massimo di 50.000 più 30.000 euro?</b>	<b>40</b>
<b>84. Vale lo stesso principio per gli interventi trainati?</b>	<b>41</b>
<b>85. Per la parte di spesa eventualmente non ammessa al Superbonus è possibile godere dell'ecobonus al 65 per cento?</b>	<b>41</b>
<b>86. In caso di appartamento con ingresso indipendente e zona privata indipendente sito all'interno di un condominio, è possibile eseguire lavori di efficientamento solo su quell'immobile, sempre considerando l'ipotesi di cappotto esterno e non interno?</b>	<b>41</b>
<b>87. Se un'abitazione è in classe energetica A4 e si intende effettuare uno degli interventi trainanti che consente di migliorare l'indice di prestazione energetica ma non assicura il salto di classe (ovvero siamo già nella migliore classe possibile), si può avere diritto al Superbonus?..</b>	<b>41</b>
<b>88. È possibile chiedere la detrazione del 110 per cento per un edificio unifamiliare per cui è aperta una pratica di sanatoria edilizia per una piccola parte dell'edificio stesso, ma che non interessa i lavori di ristrutturazione?</b>	<b>42</b>

89. Chi non è in regola con il pagamento delle tasse può usufruire del bonus del 110 per cento e cedere il credito?.....	42
90. Può usufruire del 110 per cento un proprietario di un appartamento inserito in un condominio che intenda e possa isolare le proprie pareti disperdenti (sup. >25 per cento) internamente a condizione di poter salire di 2 classi energetiche? .....	42
91. Se in un condominio residenziale i proprietari dei singoli immobili sono più figure, quindi persone fisiche, società e istituto di credito, hanno tutti diritto alla detrazione e quindi ogni singola unità immobiliare ha diritto al tetto di spesa o no? .....	43
92. Palazzina con 6 appartamenti affittati di proprietà di un singolo privato. Qual è il numero di immobili sui quali è possibile avere il Superbonus e quale massimale per i lavori? .....	43
93. Nel caso di un immobile collabente, è sufficiente che ci siano tre camini per attestare la preesistenza di un impianto di riscaldamento? .....	43
94. Se devo realizzare un impianto di riscaldamento radiante a pompa di calore, la demolizione e la ricostruzione dei pavimenti potrebbero rientrare nel 110 per cento? .....	43
95. Se ho iniziato una ristrutturazione con demolizione e ricostruzione parziale e non esisteva APE sulla preesistenza, è possibile redigere APE ante opera in corso d'opera per la verifica del salto di classe? .....	44
96. Unico fabbricato con due appartamenti e due negozi completamente separati, quale massimale posso considerare? .....	44
97. È possibile avere il Superbonus in caso di demolizione e ricostruzioni a prescindere dal sisma bonus? .....	44
98. I costi degli interventi su quali parametri vengono asseverati? .....	44
99. Cosa accade se le spese superano i massimali indicati? .....	45
100. Se effettuo intervento su edificio unifamiliare con sostituzione caldaia cappotto ed infissi e impianto fotovoltaico quale sarà la cifra massima detraibile e quali i singoli limiti per ciascun intervento? .....	45
101. La persona fisica ha possibilità di interventi su due unità ma se le unità sono possedute al 50 per cento il numero resta invariato o potrebbero essere 4 unità al 50 per cento? .....	45
102. Possiedo tre appartamenti in tre condomini diversi: posso usufruire dell'agevolazione per i lavori trainanti su tutti e tre, oppure avendo fatto il cappotto su due appartamenti sul terzo sono agevolabili altri interventi ma non la coibentazione? .....	45
103. Se il fornitore pratica lo sconto in fattura (normalmente lo sconto riduce l'imponibile), la fattura sarà a zero senza IVA? .....	46
104. Se l'impresa applica al committente lo sconto in fattura, potrà poi la ditta usufruire direttamente del 110 per cento, avendo quindi direttamente un beneficio "aggiuntivo" del 10 per cento, o questa percentuale è "per forza" del committente? .....	46

<b>105. Un libero professionista in regime forfettario può cedere il credito ai genitori o deve necessariamente rivolgersi agli istituti di credito? .....</b>	<b>46</b>
<b>106. Condominio con alcuni immobili di proprietà di residenti all'estero. In questo caso è possibile accedere all'ecobonus per tutto lo stabile optando per lo sconto in fattura? .....</b>	<b>47</b>
<b>107. Questa opportunità è riservata ai soli cittadini italiani iscritti all'AIRE o è ammessa anche in caso di cittadini stranieri? .....</b>	<b>47</b>
<b>108. Quando un proprietario è straniero e non ha redditi in Italia come fa a cedere il credito? ... ..</b>	<b>47</b>
<b>109. Un soggetto incapiente può realizzare tutte le opere previste ai fini dell'agevolazione del 110 per cento o ci sono dei limiti? .....</b>	<b>47</b>
<b>110. Un contribuente che dispone solo del reddito dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale può cedere il credito da Superbonus anche se sull'immobile non è dovuta alcuna imposta? .....</b>	<b>47</b>
<b>111. Se il contribuente non ha redditi soggetti ad IRPEF ma ha un'elevata disponibilità finanziaria può effettuare la cessione del credito senza incorrere in contestazioni da parte delle Entrate? .....</b>	<b>48</b>
<b>112. Un immobile completato ed accatastato successivamente alla pubblicazione del decreto Rilancio, può accedere al bonus migliorando ulteriormente la classe energetica? .....</b>	<b>48</b>
<b>113. È possibile abbinare il bonus facciate con il Superbonus nel caso di fabbricati in corso di costruzione provvisti di muri esterni non intonacati? .....</b>	<b>48</b>
<b>114. Se alcuni proprietari non dovessero comunicare in tempo all'amministratore se intendono cedere o meno il credito cosa si dovrà comunicare all'Agenzia delle entrate? .....</b>	<b>48</b>
<b>115. Il condomino intende procedere con la cessione del credito per gli interventi trainati realizzati nel proprio appartamento, deve presentare al soggetto che appone il visto di conformità la documentazione relativa agli interventi trainanti effettuati dal condominio per verificare che quelli trainati siano stati effettuati congiuntamente agli interventi trainanti? .....</b>	<b>49</b>
<b>116. Nel caso del condominio minimo quale documentazione deve essere presentata al CAF ai fini del visto di conformità? .....</b>	<b>49</b>
<b>117. Il singolo proprietario quale documentazione deve presentare al CAF oltre alle asseverazioni? .....</b>	<b>49</b>
<b>118. Nel caso di interventi trainati per i quali non occorre alcuna autorizzazione in quanto rientrano nell'edilizia libera (sostituzione della caldaia), che tipo di documentazione occorre? ..</b>	<b>49</b>
<b>119. Il maggior compenso amministratore per lavori straordinari può rientrare nel Superbonus? .....</b>	<b>50</b>
<b>120. L'onorario del professionista o del CAF per visto di conformità rientra nel Superbonus?..</b>	<b>50</b>
<b>121. In caso di spese per un cappotto di 50.000 euro con un 15 per cento di spese di progettazione e un 5 per cento di spese di asseverazione, per complessivi 10.000, l'incentivo</b>	

fiscale è di 55.000 euro (110 per cento di 50.000 limite imposto) o di 66.000 (limite imposto ma spese aggiuntive?) .....	50
122. Una villa a schiera in un centro residenziale che ha un accesso comune dalla strada, ma ha un accesso all'unità singola con tutti gli impianti dipendenti come è considerata? .....	51
123. Caso di un edificio con due unità indipendenti da tutti i punti di vista con accesso ognuna dalla strada attraverso cortile privato. Una delle due unità vorrebbe accedere al Superbonus. Può essere assimilata alla villetta a schiera? .....	51
124. La stufa può essere considerata un impianto di riscaldamento ai fini del Superbonus? ....	52
125. In presenza di un condominio con più immobili residenziali cosa succede in caso di lavori con Superbonus per la parte in minoranza (società che hanno immobili commerciali)? .....	52
126. In un edificio di proprietà di una sola persona con più appartamenti dati in locazione, gli inquilini posso usufruire del Superbonus? .....	52
127. Spetta il Superbonus in caso di demolizione di un edificio bifamiliare e ricostruzione con più unità immobiliari a parità di volume complessivo (ristrutturazione)? .....	52
128. Un edificio con due proprietari e un usufruttuario: possono utilizzare tutti le detrazioni del 110 per cento? .....	53
129. Se si interviene sulla coibentazione solo sul solaio di copertura in un condominio con 3 proprietari diversi, si può usufruire delle detrazioni del 110 per cento? .....	53
130. In un condominio dove ogni condomino può scegliere lo sconto in fattura e la cessione del credito, le fatture anche dei professionisti a chi devono essere intestate? .....	53
131. Il cappotto interno può essere considerato ai fini del Superbonus? .....	53
132. In caso di demolizione e ricostruzione è possibile calcolare la spesa massima ammissibile allo sconto in fattura sommando tutti gli interventi: pompa di calore, fotovoltaico, accumulo, ricarica, domotica, miglioramento sismico? .....	53
133. Pertanto il massimale di riqualificazione generale dell'edificio non comprende i singoli massimali degli interventi? .....	54
134. Villino plurifamiliare con cancello comune ed entrate separate, rientrano i lavori trainati (tipo gli infissi?) .....	54
135. I valori massimi dei lavori trainanti e trainati sono cumulabili? .....	54
136. Se la banca per avviare la pratica di cessione del credito pretende la certificazione di regolarità dell'intero edificio ed uno dei condomini non lo presenta, cosa possono fare gli altri condomini? .....	54
Per gli interventi sulle parti comuni condominiali è richiesto solo lo stato legittimo riferito alle parti comuni dell'edificio. Lo precisa il nuovo comma 13-ter dell'art. 119 del decreto Rilancio.	55
137. Palazzina con tre appartamenti di proprietà uno del padre uno del figlio e uno della figlia è ammesso il Superbonus? .....	55
138. I massimali di spesa sono comprensivi di IVA? .....	55

<b>139. La spesa massima di 50.000 euro del cappotto di una villetta comprende oltre all'IVA e le spese generali anche le spese tecniche? .....</b>	<b>55</b>
<b>140. Se un edificio ha già goduto della detrazione facciate, può accedere al Superbonus 110 per cento?.....</b>	<b>55</b>
<b>141. Tre edifici separati costituiscono un condominio di 18 unità complessivamente (ogni edificio ha sei condomini): i lavori con Superbonus, possono riguardare solo uno dei tre edifici indipendenti che costituiscono il Condominio? .....</b>	<b>55</b>
<b>142. Come regolarsi in questo caso ai fini della verifica del passaggio di classe? .....</b>	<b>56</b>
<b>143. In caso di interventi trainati nei singoli appartamenti, a chi spetta in questa situazione il Superbonus? .....</b>	<b>56</b>
<b>144. Come regolarsi invece nel caso di condominio composto da più edifici forniti di un solo impianto di riscaldamento ai fini della verifica del salto di due classi? .....</b>	<b>56</b>
<b>145. Se i lavori che danno diritto al Superbonus sono eseguiti e fatturati da imprese diverse, ma non tutte accettano di applicare lo sconto 100 per cento, è possibile procedere solo con la cessione del credito sulle altre fatture?.....</b>	<b>56</b>
<b>146. Il Superbonus di cui gode il cappotto, riguarda anche altri particolari, tipo le soglie connesse?.....</b>	<b>57</b>
<b>147. È possibile effettuare oggi un intervento di demolizione e ricostruzione usufruendo del sismabonus maggiorato, e poi provvedere successivamente ad effettuare ulteriori interventi per aver diritto anche al Superbonus energetico? .....</b>	<b>57</b>
<b>148. E invece il caso di interventi "leggeri" ossia senza demolizione?.....</b>	<b>57</b>
<b>149. In quei condomini in edifici costruiti da cooperative dove il terreno è concesso in 99 anni alla stessa cooperativa, quindi non avendo la piena proprietà del suolo possono accedere all'ecobonus 110 per cento?? .....</b>	<b>57</b>
<b>150. È consentito l'accesso al Superbonus nel caso di un condominio nel quale solo alcuni appartamenti sono allacciati all'impianto centralizzato? .....</b>	<b>58</b>
<b>151. Gli interventi di riqualificazione globale degli edifici indicati nell'articolo 1, comma 344 della legge n. 296 del 2006, possono essere inclusi tra gli interventi trainati? .....</b>	<b>58</b>
<b>152. Palazzina di 12 appartamenti e 3 comproprietari (1/3 + 1/3 +1/3): possono beneficiare del Superbonus?.....</b>	<b>58</b>
<b>153. Edificio con 16 appartamenti: un proprietario ne ha 5 un altro 5 ed un altro 6, sono un condominio e possono accedere al Superbonus? .....</b>	<b>58</b>
<b>154. Edificio unifamiliare per il rifacimento dell'impianto di riscaldamento si possono portare in detrazione solo le spese legate al puro impianto oppure anche la demolizione dei pavimenti e massetti?.....</b>	<b>59</b>
<b>155. Per quanto riguarda i massimali, se vengono sostituiti i serramenti si deve rientrare nei massimali delle strutture opache oppure esulano da tale limite? .....</b>	<b>59</b>

156. Nel caso di edifici plurifamiliari (ad esempio 4) in cui si fanno gli interventi anche nell'interno degli appartamenti singoli, posso considerare anche gli interventi trainati nel calcolo dell'APE convenzionale? .....	59
157. Si può effettuare un intervento di coibentazione sulla terrazza di proprietà privata in un condominio e accedere al Superbonus? .....	59
158. L'azienda proprietaria di un appartamento dato in locazione ha diritto al Superbonus per gli interventi trainati per sostituire gli infissi? .....	60
159. Terrazzo ad uso esclusivo che è anche copertura dell'edificio. È ammesso il Superbonus? .. .....	60
160. Le spese tecniche che massimali hanno? .....	60
161. Qual è il riferimento per la redazione dell'APE? .....	60
162. Vanno fatte due pratiche separate per gli interventi trainanti e trainati in condominio, se questi ultimi riguardano i singoli appartamenti. È giusto? .....	60
163. Se il proprietario di un immobile unifamiliare ha usufruito di ecobonus per lavori come serramenti e persiane ma non per il cappotto e pompa di calore, può richiedere il Superbonus 110 per cento? .....	61
164. In un condominio in villette a schiera solo due proprietari vogliono fare i lavori rispetto alle altre tre, lo possono fare autonomamente senza coinvolgere il condominio? .....	61
165. La sostituzione delle caldaie individuali in quali casi gode del Superbonus? .....	61
166. Un edificio rurale unico con due accessi e due proprietari di due appartamenti, di cui uno non è abitabile per causa terremoto, può accedere al Superbonus? .....	61
167. Se il cappotto per l'edificio condominiale non consente di raggiungere la riduzione di due classi, questa si può raggiungere con la sostituzione degli infissi privati ed eventualmente le caldaie individuali? .....	62
168. Qualora l'assemblea condominiale decidesse di effettuare dei lavori di isolamento termico che portassero al miglioramento di due classi energetiche, è ammesso il Superbonus su un immobile per uso residenziale affittato uso studio? .....	62
169. L'installatore mi ha prospettato che se alla fine dei lavori risultasse qualche irregolarità commessa dalla ditta, oppure la non conformità dei componenti installati, il cliente dovrebbe restituire l'importo per il quale ha chiesto lo sconto in fattura. È corretto? .....	62
170. Il credito acquisito è frazionabile tra acconto in fattura del fornitore e cessione a banca e/o utilizzo della detrazione in 5 anni sulla propria dichiarazione? .....	63
171. Tre fratelli sono comproprietari di un appartamento all'interno di un condominio su cui sono stati effettuati interventi ammessi al Superbonus. Uno solo dei fratelli può fruire interamente del Superbonus o è necessario comunicare all'Agenzia delle entrate la cessione del credito di imposta da parte degli altri due fratelli? .....	63
172. Il fornitore può applicare uno sconto parziale? .....	63

- 173. In caso di unità immobiliari locate o in comodato, il conduttore/comodatario può effettuare gli interventi anche se il proprietario intende fruire del Superbonus su altre due unità immobiliari? .....63**
- 174. È possibile usufruire del Superbonus energetico in caso di abbattimento e ricostruzione di un magazzino da trasformare in immobile per uso abitativo? .....64**
- 175. In un condominio è ammesso il superbonus in caso di sostituzione degli infissi del vano scale e contestuale sostituzione di tutte le caldaie private nel caso in cui non sia possibile la coibentazione dell'edificio ma sia comunque garantito il salto di due classi energetiche? .....64**
- 176. Proprietario di unità immobiliare in un condominio, e comproprietario con alcuni familiari di altre due unità immobiliari. Vorrei effettuare lavori che danno diritto al Superbonus in tutti e tre. È vero che non posso farlo come committente nel caso degli immobili cointestati per non perdere le agevolazioni? .....64**
- 177. In un immobile unifamiliare in cui il primo piano è accatastato A/3 e il secondo accatastato C/2, esiste un impianto termico solo nell'appartamento. Con una ristrutturazione senza demolizione dell'involucro che porti ad accorpare i due piani creando un giorno e notte, è possibile accedere al Superbonus per la sostituzione della caldaia esistente e per la coibentazione dell'involucro? .....65**
- 178. Controlli sulla cessione del credito d'imposta: in quali casi l'impresa è responsabile?.....65**
- 179. Appartamento di proprietà di un'azienda, ha diritto agli interventi trainati per sostituire gli infissi? .....65**
- 180. L'Agenzia delle entrate può contestare al condominio di non aver scelto un'impresa che faceva prezzi di mercato più bassi? .....65**
- 181. Se i lavori che danno diritto al Superbonus sono eseguiti e fatturati da imprese diverse, ma non tutte accettano di applicare lo sconto 100 per cento, è possibile procedere solo con la cessione del credito sulle altre fatture? .....66**
- 182. È ammesso il Superbonus per la sostituzione di una caldaia a condensazione con una pompa di calore se per la caldaia già si usufruisce della detrazione del 65 per cento? .....66**
- 183. Sono ammessi al Superbonus gli interventi di consolidamento antisismico ed efficientamento energetico eseguiti congiuntamente per i quali il tetto di spesa agevolabile è fissato in 136.000 euro? .....66**
- 184. Nel caso del Superbonus per consolidamento esiste il tetto massimo di due immobili per ciascun proprietario? .....66**
- 185. I proprietari dei negozi del piano terra di un condominio possono accedere al Superbonus per i lavori condominiali (cappotto termico) anche se non sono allacciati all'impianto centralizzato?.....67**
- 186. Per gli interventi trainati si deve tener conto solo della data di pagamento o anche della data di conclusione dei lavori trainanti? .....67**



187. In presenza di un condominio minimo ai fini del Superbonus è possibile richiedere due distinte fatture intestate ai due proprietari se il condominio non è dotato di un codice fiscale?	67
188. Come regolarsi nel caso del condominio minimo se solo uno dei due proprietari intende effettuare la cessione del credito mentre l'altro intende usufruire invece della detrazione in fattura? .....	67
189. Lo stesso professionista può redigere la parte di diagnosi energetica (APE ecc.) e allo stesso tempo essere progettista e direttore dei lavori in condominio? .....	68
190. L'asseverazione del tecnico deve contenere anche l'indicazione dell'ammontare delle spese dei professionisti? .....	68
191. Quali altri elementi devono contenere le asseverazioni? .....	68
192. Le asseverazioni dei tecnici in riferimento ai costi sono necessarie solo ai fini della cessione del credito o dello sconto in fattura o anche per l'utilizzo in detrazione del Superbonus? .....	69
193. Per quel che riguarda la polizza obbligatoria per i tecnici asseveratori, è possibile utilizzare quella già sottoscritta che copre dalle responsabilità professionali in maniera generica? .....	69
194. Cosa rischia il committente in caso di falsa asseverazione? .....	69
195. E il professionista che le ha rilasciate? .....	69
196. Ai fini dei controlli delle Entrate quali altri documenti occorre conservare oltre le asseverazioni? .....	69
197. Entro quale termine l'Agenzia delle entrate può effettuare i controlli? .....	70
198. In un edificio bifamiliare nel quale entrambi gli appartamenti hanno accesso diretto dalla strada, impianto elettrico separato, non sono allacciati alla rete del gas, il riscaldamento è per entrambi con un camino, ma hanno un impianto idrico in comune le due unità possono essere considerate funzionalmente autonome? .....	70
199. Madre e figlia comproprietarie di un villino con 4 appartamenti senza impianto centralizzato. Quali sono gli ammontari di spesa previsti ai fini del Superbonus per i lavori trainanti e trainati? .....	70
200. Una volta chiusa la CILA per gli interventi trainanti e trainati, è poi possibile aggiungere ulteriori interventi ed ottenere il Superbonus? .....	71