

CASI OPERATIVI

Quando scatta l'obbligo di presentazione della SOAdi **Euroconference Centro Studi Tributari**

Convegno di aggiornamento

Il punto sulla Riforma fiscale alla luce dei decreti attuativi[Scopri di più](#)

Un edificio, posseduto da unico proprietario, è composto da 3 piani fuori terra + 1 piano interrato, scala comune terra-tetto e un impianto di riscaldamento centralizzato comune.

L'edificio è composto dalle seguenti unità immobiliari distintamente accatastate:

1. appartamento categoria A/3 al piano primo con accesso da scala comune + ulteriore accesso autonomo da terrazza con scala esterna da corte comune;
2. appartamento categoria A/3 al piano secondo con accesso da scala comune. Questo appartamento è stato regolarizzato, antecedentemente all'acquisto dell'immobile dall'attuale proprietario, con SCIA in sanatoria del settembre 2021 per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e successivamente accatastato in categoria A/3;
3. autorimessa categoria C/6 piano terra;
4. cantina categoria C/2 piano interrato.

È previsto un intervento di demolizione e ricostruzione dell'intero edificio inquadrato come ristrutturazione edilizia (articolo 3, comma 1, lettera d), D.P.R. 380/2001), il quale prevede la demolizione dell'edificio esistente e la realizzazione di nuovo edificio bifamiliare (sempre possedute da un unico proprietario) costituito da 2 unità a destinazione residenziale e 2 *box* auto e relative parti comuni:

- 1 impianto riscaldamento/raffrescamento/produzione acqua calda sanitaria comune centralizzato posto in locale tecnico comune;
- 1 impianto fotovoltaico comune centralizzato a servizio delle parti comuni installato su entrambe le coperture delle 2 villette (50% cadauna);
- 1 utenza idrica comune con contabilizzazione dei consumi;
- 1 utenza elettrica comune con contabilizzazione dei consumi a servizio delle parti comuni;
- 2 utenze elettriche di proprietà esclusiva per alimentazione parti private.

Gli accessi pedonali sono indipendenti, mentre l'accesso carrabile e la corte esterna è comune.

Si chiede conferma:

- dell'esonero dall'obbligo di applicazione verifica SOA impresa appaltatrici in quanto singoli contratti < a 516.000 euro cadauno;
- che la circostanza per cui un appartamento abbia anche ingresso autonomo da corte esterna comune, non rileva ai fini dell'inquadramento dell'edificio come *"edificio composto da 2 a 4 unità possedute dal medesimo proprietario"*;
- dei seguenti massimali di spesa per opere incentivabili:
 1. trainante c.d. sismabonus: 96.000 euro x 4 unità;
 2. trainante impianto di riscaldamento/raffreddamento/produzione acqua calda sanitaria centralizzato: 20.000 euro x 4 unità;
 3. trainante isolamento superfici disperdenti: 40.000 euro x 4 unità;
 4. trainato parti comuni: impianto fotovoltaico a servizio parti comuni: 1.600/kw, massimo 48.000 euro;
 5. trainato parti comuni: sistema accumulo energia contestuale all'installazione dell'impianto fotovoltaico: 1.000/kwh, massimo 48.000 euro;
 6. trainato parti private: sostituzione infissi e chiusure oscuranti: 54.545 x 2 unità
 7. trainato parti private: colonnina ricarica veicoli elettrici per singola unità immobiliare: 1.500 x 2 unità
- della possibilità di usufruire del c.d. superbonus con recupero in dichiarazione dei redditi con le sottoelencate % e modalità/date di sostenimento delle spese:

spese sostenute entro il 31 dicembre 2022:

1. lavori c.d. sismabonus trainante: pagamento acconto lavori anche se non eseguiti o comunque eseguito in piccola parte, aliquota 110%, possibilità di detrazione in dichiarazione dei redditi

entro 31 dicembre 2023:

1. lavori c.d. sismabonus trainante: completamento lavori, saldo fatture e asseverazione c.d. sismabonus entro 31 dicembre 2023 (nessun intervento trainato da c.d. sismabonus), si mantiene aliquota 110%, possibilità di detrazione in dichiarazione + eventuale cessione rate residue;
2. lavori c.d. ecobonus trainante: verranno emesse x fatture di acconto per lavori c.d. ecobonus trainanti anche se lavori non eseguiti o comunque eseguiti in piccola parte < di SAL 30%, si mantiene aliquota 110% sulle spese pagate in acconto nel 2023, possibilità di sola detrazione in dichiarazione;
3. lavori c.d. ecobonus trainati: verranno emesse x fatture di acconto per lavori c.d. ecobonus trainati anche se lavori non eseguiti o comunque eseguiti in piccola parte < di SAL 30%, si mantiene aliquota 110% sulle spese pagate in acconto nel 2023, possibilità di sola detrazione in dichiarazione;



nel 2024:

1. lavori c.d. ecobonus trainante: completamento lavori e asseverazione c.d. ecobonus, verranno emesse x fatture di saldo per lavori c.d. ecobonus trainanti, si mantiene aliquota 70% sulle spese pagate nel 2024, possibilità di sola detrazione in dichiarazione + eventuale cessione rate residue;
2. lavori c.d. ecobonus trainati: completamento lavori e asseverazione c.d. ecobonus, verranno emesse x fatture di saldo per lavori c.d. ecobonus trainati, si mantiene aliquota 70% sulle spese pagate nel 2024, possibilità di sola detrazione in dichiarazione + eventuale cessione rate residue.

[LEGGI LA RISPOSTA DI CENTRO STUDI TRIBUTARI SU FISCOPRATICO...](#)



FiscoPratico