



CASI OPERATIVI

Quando scatta l'obbligo di presentazione della SOA

di 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