

Fondazione
dei Dottori
Commercialisti e degli
Esperti Contabili di Firenze

Il «superbonus» 110%

Introduzione e riferimenti normativi

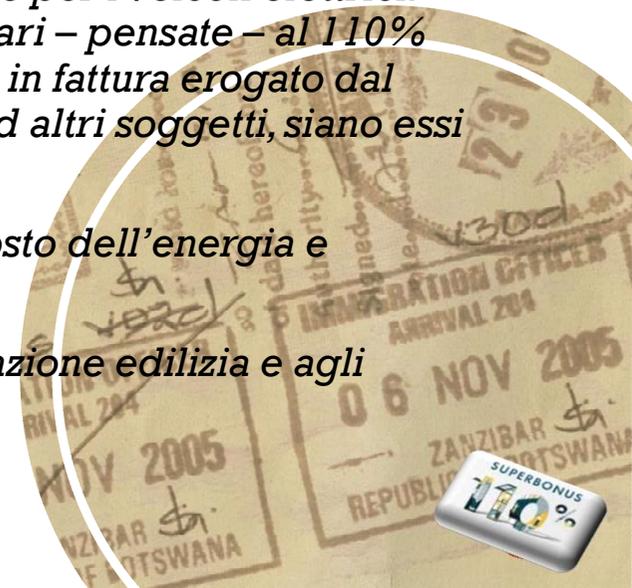


A cura di: Luca Mariotti, Dottore Commercialista.

LA RATIO.

Informativa del Presidente del Consiglio Conte in Parlamento 21 maggio 2020:

- *«Vi sono, poi, altre misure di sostegno all'economia, non mi soffermo su di esse in dettaglio, richiederebbe troppo tempo. Ma, come ho anticipato, il decreto contiene anche importanti **misure volte a dare impulso alla crescita nei settori di maggiore interesse strategico.***
- *Grazie al suggerimento del sottosegretario Fraccaro, abbiamo disposto nel decreto un super-bonus che incentiva gli interventi di efficienza energetica degli edifici, di riduzione del rischio sismico e degli interventi connessi, relativi all'installazione di impianti fotovoltaici e di colonnine per i veicoli elettrici. Per questi interventi, i cittadini potranno beneficiare di una detrazione fiscale pari – pensate – al 110% delle spese sostenute e fruibile in 5 anni, oppure - in alternativa – di uno sconto in fattura erogato dal fornitore, il quale potrà recuperarlo sotto forma di credito d'imposta cedibile ad altri soggetti, siano essi banche o intermediari finanziari.*
- *Grazie a questa misura, le famiglie avranno la possibilità di risparmiare sul costo dell'energia e potranno realizzare nuovi impianti a zero costi.*
- *Riusciamo a dare un potente impulso in questo modo alle attività di ristrutturazione edilizia e agli investimenti privati nella sostenibilità ambientale».*



Intervista al Sottosegretario alla Presidenza del Consiglio Riccardo Fraccaro (dal portale «Rinnovabili.it»):

- Perché è nato il Superbonus 110%, con quali presupposti politici avete deciso di ampliare la precedente misura, l'Ecobonus, e che relazione ha con il Covid19?

In verità ho iniziato a lavorare a questa misura ben prima della pandemia, ad immaginarla, studiarla e scriverla. Credo che il suo valore sia indipendente dall'attuale situazione di crisi. A maggior ragione, in questo periodo, la ritengo necessaria.

- Per quali motivi?

Perché già prima della pandemia noi avevamo un'importante crisi da affrontare: i cambiamenti climatici. Nel momento in cui i movimenti dei giovani in tutto il mondo chiedevano alla politica di sostenere ed intervenire concretamente sul problema ambientale, e molti politici e leader mondiali dimostravano una certa sensibilità, anch'io ho ritenuto di rispondere a queste sollecitazioni con una misura estremamente concreta e vigorosa. Loro chiedevano fatti e non promesse: io ho cercato di dare il mio piccolo contributo. Ho iniziato a studiare, a lavorarci, a fare del mio meglio per arrivare ad uno strumento che possa essere davvero utile a tutti.

- Quale è stato il punto di partenza del suo lavoro?

Mi son chiesto qual è oggi il metodo migliore per affrontare la sfida ambientale. Questo Governo, da quando è nato, ha immediatamente fatto suoi i contenuti del «new green deal», una filosofia economica, oltre ad una strategia politica, che condivido a pieno in quanto basata su una semplice considerazione: noi abbiamo attualmente la necessità di invertire rotta per ridurre le emissioni dei gas climalteranti ed evitare, nei prossimi decenni, conseguenze catastrofiche. Per ottenere questo risultato, semplificando, abbiamo due strade: ridurre i nostri consumi, rinunciando alla nostra attuale qualità della vita, che per essere attuata avrebbe bisogno di uno shock economico pari almeno a 4/5 volte la crisi economica del 2008, perdita di migliaia di posti di lavoro, crisi sociale ed economica, e molto ancora. Oppure un'altra strada: un enorme investimento pubblico per attuare concretamente e rapidamente la transizione energetica, cioè convertire tutto ciò che oggi consuma, le nostre case, i mezzi di trasporto, le fabbriche, l'agricoltura in un modello sostenibile fino a portare la nostra società verso un impatto zero.

- Partendo da queste considerazioni, perché ha scelto di intervenire sull'edilizia?

E' semplice. Mi sono chiesto: qual è il settore che genera immediatamente un beneficio economico per tutti? L'edilizia. Storicamente, nel nostro Paese, non c'è mai stata crescita economica che non sia stata trainata dal settore delle costruzioni. Se noi riusciamo a riattivare questo settore otteniamo immediatamente più posti di lavoro, interpretando anche un obiettivo basilare della sostenibilità ambientale: non occupare ancora suolo, ma riqualificare il costruito. Su questi presupposti è nato il Super Ecobonus.



LA NORMATIVA AD OGGI.

Normativa e documenti ufficiali:

- La legge di conversione n. 77 del 17 luglio 2020 con il nuovo testo coordinato del DL Rilancio - decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34.
- Il DM «Asseverazioni» del Ministero dello Sviluppo Economico del 3 agosto 2020 e gli allegati (pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 246 del 5 ottobre 2020)
- Il DM «Requisiti Ecobonus» del MEF (Prot. 159844 del 6 agosto 2020) e gli allegati (pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 246 del 5 ottobre 2020)
- Il provvedimento 8 agosto 2020, n. 283847 dell'Agenzia delle entrate con il modello per la comunicazione dell'opzione per cessione del credito/sconto in fattura e le istruzioni per la compilazione del modello
- La circolare 8 agosto 2020, n. 24/E dell'Agenzia delle entrate
- decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104, coordinato con la legge di conversione 13 ottobre 2020, n. 126 con alcune modifiche e precisazioni in tema di *superbonus*



LA NORMATIVA AD OGGI.

- Va allora detto che con il decreto “Rilancio” (d.l. 19 maggio 2020, n. 34) si è inteso, nel contesto di una serie di misure sanitarie e di sostegno al lavoro e all’economia, incrementare la percentuale di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, a fronte di specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi di riduzione del rischio sismico, di installazione di impianti fotovoltaici nonché delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici (cd. Superbonus).
- L’articolo 119 del decreto individua gli interventi ammessi alla detrazione, oggi al 110 per cento delle spese sostenute.
- Si individuano due categorie di interventi, che nelle circolari ed in dottrina sono stati definiti rispettivamente come
- Interventi trainanti (quelli ammessi a superbonus direttamente, rispettando le condizioni)
- Interventi trainati (quelli che vengono ammessi se effettuati contemporaneamente agli interventi principali).



GLI INTERVENTI «TRAINANTI» IN AMBITO ENERGETICO.

- 1. **gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali e inclinate** che interessano l'involucro dell'edificio (*con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo, o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno*).

Si tratta dell'ormai «leggendario» **cappotto termico** di cui molti di noi ignoravano l'esistenza e che invece è diventato argomento frequentissimo di conversazione tra condomini su ogni pianerottolo.

Limiti di spesa:

50 mila per edifici unifamiliari, 40 mila per ciascuno da due a otto unità, 30 mila sopra le otto unità.

- 2. Al comma primo dell'articolo 119 si legge anche il secondo tipo di intervento agevolato. Ovvero “*gli interventi sulle **parti comuni degli edifici** per la **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale** esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici, e per l'installazione di collettori solari*”. **Limite 30 mila euro.**



GLI INTERVENTI «TRAINANTI» IN AMBITO ENERGETICO.

- 3. Il terzo tipo di intervento consistente in **“interventi sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione”**, tutto con specifiche tecniche capaci di garantire un elevato standard di efficienza energetica con espresso riferimento alla normativa in materia. **Limite 20.000 euro per unità fino a 8 unità, 15.000 per ciascuno sopra a 8 unità.**
- Questi generi di lavori sono tra loro connessi in relazione ai diversi esiti che congiuntamente determinano sui risultati in termini di riqualificazione energetica degli edifici. Infatti non tutti gli interventi di isolamento danno diritto all'agevolazione. All'art. 119 comma 3 del Decreto Rilancio 19 maggio 2020 *“Incentivi per efficientamento energetico, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici”* si legge: *“Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi di cui ai commi 1 e 2 [cappotto, isolamento copertura, impianto, infissi, solare termico ecc., ...] rispettano i requisiti minimi [...] e, nel loro complesso, devono assicurare, anche congiuntamente agli interventi di cui ai commi 5 e 6 [fotovoltaico], **il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio, ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E), [...], ante e post intervento, rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.***
- Le norme in materia di Superbonus assegnano all'ENEA la vigilanza sugli interventi realizzati e sui risultati raggiunti, con l'obbligo per chi intenda fruire dei benefici di inviare la documentazione sia in riferimento all'APE sia per quanto riguarda l'asseverazione degli interventi stessi.
- Si applicano le regole fin qui previste per l'ecobonus.



- 1) Per la coibentazione di superfici orizzontali l'intervento deve configurarsi come coibentazione di strutture di **edifici esistenti** (non come nuova realizzazione in ampliamento) e deve delimitare un **volume riscaldato verso l'esterno**, verso vani non riscaldati o contro terra. Attenzione a quale sia il volume direttamente coperto dal tetto. Parrebbe di capire, se la circolare viene interpretata alla lettera, che qualora il tetto non copra gli appartamenti ma per esempio una soffitta non riscaldata, l'intervento di coibentazione non rientra tra quelli direttamente ammessi al *superbonus*.
- 2) quando si parla di interventi su "parti comuni" di condomini (sia con riferimento al "cappotto" che alla sostituzione di impianti termici) arriva un'altra interpretazione restrittiva dalla Circolare n. 24/E. Sul presupposto che nel decreto si parla di «condomini» e non di "parti comuni" di edifici, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica prevista. Dopo un *escursus* sulla disciplina del condominio ai sensi dell'articolo 1117 e segg. del codice civile, si arriva a concludere che non è un condominio un edificio in cui esistono delle unità abitative distinte tutte dello stesso soggetto. Quindi per l'Agenzia *"il Superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti"*.
- 3) Ai sensi del comma 10 del citato articolo 119 *"possono beneficiare delle detrazioni di cui ai commi da 1 a 3 per gli interventi realizzati sul numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio"*
- 4) Il miglioramento di due classi energetiche può essere stimato prima dell'intervento?



GLI INTERVENTI «TRAINANTI» IN AMBITO ANTISISMICO.

Come precisato dalle norme godono della detrazione maggiorata al 110 per cento tutti gli interventi ricompresi dell'art. 16-bis, comma 1, lett. i), del TUIR e commi da 1-bis a 1 septies art. 16 dl 63/2013, relativi a edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3.

In dettaglio si tratta di

- **opere per la messa in sicurezza statica**, in particolare sulle parti strutturali e per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, realizzati sulle parti strutturali degli edifici;
- **interventi di riduzione del rischio sismico** che determini il passaggio ad una o due classi inferiori, ed effettuati anche mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici. In entrambi i casi le procedure di autorizzazione ai lavori debbono essere iniziate dopo il 1° gennaio 2017.

L'aliquota del 110 per cento si applica, infine, anche alle spese sostenute per l'acquisto di unità immobiliari parte di edifici oggetto di interventi antisismici effettuati mediante demolizione e ricostruzione dell'immobile da parte di imprese che entro 18 mesi dal termine dei lavori provvedano alla successiva rivendita.

In ambito antisismico il *Superbonus* spetta anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, eseguita congiuntamente ad uno degli interventi citati nel rispetto dei limiti di spesa previsti. Infine con il comma 4-bis dell'art. 119 è stata prevista la possibilità di ricomprendere nel sismabonus anche gli interventi di realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici. Per avere l'agevolazione, però, è necessario che il sistema sia installato a fronte degli interventi di consolidamento realizzati.



GLI INTERVENTI «TRAINANTI» IN AMBITO ANTISISMICO.

- Va ricordato che per le **spese sostenute** dalle persone fisiche - nonché dai soggetti che producono reddito d'impresa o esercenti arti e professioni in relazione agli interventi su immobili diversi da quelli utilizzati per lo svolgimento di attività di impresa, arti e professioni – **la detrazione genericamente collegata al Superbonus** è ammessa per interventi realizzati su **un massimo di due unità immobiliari**. Tale limitazione non opera per le spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.
- Invece, per espressa previsione normativa, **gli interventi antisismici possono essere effettuati su tutte le unità abitative, anche in numero superiore alle due unità** in quanto, **l'unico requisito richiesto è che tali unità si trovino nelle zone sismiche 1, 2 e 3**. Il limite a due unità immobiliari in relazione alle quali è possibile ottenere il Superbonus è infatti previsto dal comma 10 dell'art. 119 **solo per gli interventi di efficientamento energetico (commi da 1 a 3)**.
- Come si è detto gli interventi antisismici sono considerati "trainanti". Va detto però che mentre per gli altri interventi trainanti si identifica una gamma piuttosto estesa di interventi trainati, in questo caso **tra gli interventi trainati rientra solo l'installazione di pannelli fotovoltaici**.

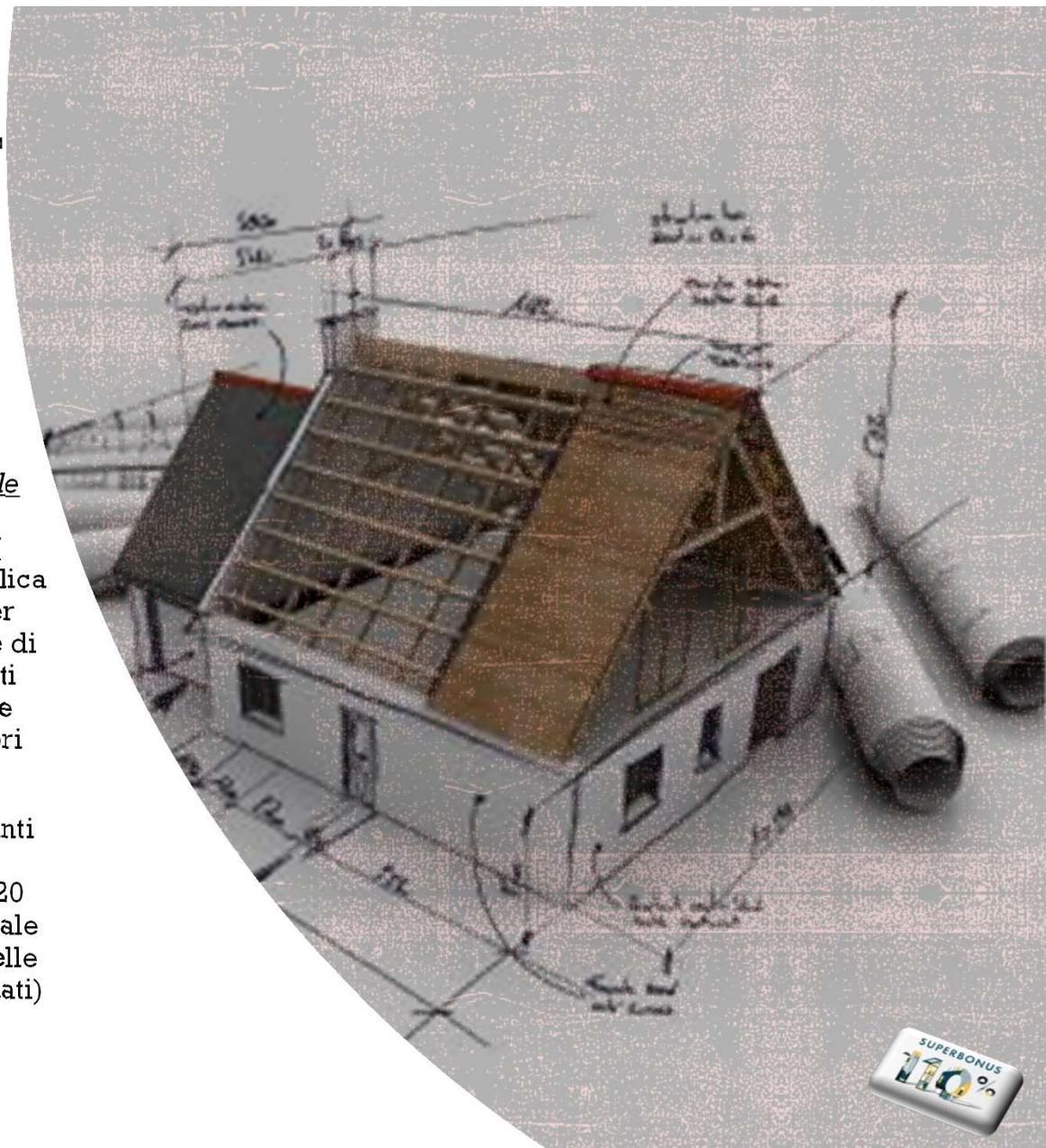


GLI INTERVENTI «TRAINATI».

Come detto in precedenza sono quelli che devono essere realizzati **in concomitanza** con gli interventi trainanti.

La Circolare 24/E ha chiarito che con riferimento alla condizione richiesta dalla norma che gli interventi trainati siano effettuati congiuntamente agli interventi trainanti ammessi al Superbonus si intende che tale condizione si considera soddisfatta se «le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti». Ciò implica che, ai fini dell'applicazione del Superbonus, le spese sostenute per gli interventi trainanti devono essere effettuate nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione, mentre le spese per gli interventi trainati devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti.

Pertanto, se il contribuente ha sostenuto spese per interventi trainanti (ad esempio per il rifacimento del cd. "cappotto termico" o la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale) a marzo 2020 e, pertanto, non ammesse al Superbonus, non potrà beneficiare di tale agevolazione neanche per le spese sostenute per la sostituzione delle finestre o per l'installazione di impianti fotovoltaici (interventi trainati) ancorché i relativi pagamenti siano effettuati successivamente all'entrata in vigore delle agevolazioni in commento, ad esempio, a settembre 2020.



Gli interventi principali

Gli interventi trainati sono quelli elencati nel comma 2 dell'art. 119. Si tratta di tutti gli interventi per i quali è attualmente riconosciuto l'ecobonus, ossia quelli contenuti nell'art. 14 del dl 63/2013. Tra i principali troviamo in particolare:

1. sostituzione serramenti e infissi;
2. installazione schermature solari
3. installazione pannelli solari per la produzione di acqua calda. In riferimento alle unità immobiliari unifamiliari e agli edifici funzionalmente indipendenti, la sostituzione dell'impianto di riscaldamento può rientrare contemporaneamente tra gli interventi trainanti e trainati. In questo caso di applica comunque una sola agevolazione.

1. Infissi, porte e finestre

La detrazione relativa agli infissi riguarda tutte le tipologie di serramenti, compresi quindi porte e portoni, in grado di assicurare un miglioramento rendimento energetico rispetto a quelli in precedenza installati.

L'intervento del presentare le seguenti caratteristiche:

- sostituzione di elementi già esistenti e/o sue parti;
- riguardare stanze o vani riscaldato e quindi proteggerli verso l'esterno o verso vani non riscaldati;
- assicurare un valore di trasmittanza termica (U_w) inferiore o uguale al valore di legge. Quest'ultima dichiarazione può essere attestata dal produttore.

GLI INTERVENTI «TRAINATI».



2. Schermature solari

▪ Fa parte degli interventi trainati anche l'installazione di schermature solari, che sono detraibili se rispettano specifiche caratteristiche. Si deve trattare, infatti, di prodotti che fanno parte di quelli contenuti nell'Allegato M al decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 in materia di rendimento energetico nell'edilizia e che devono avere la relativa certificazione di conformità rispetto alle norme tecniche di riferimento.

Le tipologie di chiusure per le quali è applicabile l'agevolazione sono le seguenti:

- tende da sole a telo avvolgibile;
- tende a rullo;
- tende a lamelle orientabili (veneziane);
- tende frangisole.

In concreto, **come chiarito dall'ENEA**, per essere ammesse all'agevolazione le schermature: 1) devono essere a protezione di una superficie vetrata; 2) devono essere applicate in modo solidale con l'involucro edilizio e non liberamente montabili e smontabili dall'utente; 3) possono essere applicate, rispetto alla superficie vetrata, all'interno, all'esterno o integrate; 4) possono essere in combinazioni con vetrate o autonome (aggettanti); 5) devono essere mobili; 6) devono essere schermature "tecniche", vale a dire diverse da semplici elementi di arredo.

GLI INTERVENTI «TRAINATI».



3. Pannelli solari

Per quel che riguarda invece i pannelli solari per la produzione di acqua calda, occorre rispettare regole specifiche in relazione alla tipologia di impianto.

In particolare:

- i pannelli solari e i bollitori impiegati devono essere garantiti per almeno cinque anni;
- gli accessori e i componenti elettrici ed elettronici devono essere garantiti almeno due anni;
- devono possedere anche la certificazione solar keymark;
- i pannelli solari devono possedere una certificazione di qualità conforme alle norme UNI EN 12975 o UNI EN 12976 rilasciata da un laboratorio accreditato. Sono equiparate alle norme UNI EN 12975 e UNI EN 12976 le norme EN 12975 e EN 12976 recepite da un organismo certificatore nazionale di un Paese membro dell'Unione Europea o della Svizzera;
- l'installazione dell'impianto deve essere eseguita in conformità con i manuali di installazione dei principali componenti.

4. Altre spese detraibili

In analogia con quanto previsto per gli interventi di tipo edilizio e di efficientamento energetico che danno diritto alle varie detrazioni, la circolare conferma che rientrano tra le spese per le quali è riconosciuto il Superbonus al 110 per cento **anche quelle accessorie ai vari interventi, sia nel caso degli interventi trainanti che di quelli trainati**. Si tratta dunque di spese per progettazione dei lavori, acquisto dei materiali, installazione di ponteggi, smaltimento dei materiali rimossi, oneri comunali di urbanizzazione per la ristrutturazione ecc.

GLI INTERVENTI «TRAINATI».



GLI INTERVENTI «TRAINATI».

Un capitolo a parte meritano a) il fotovoltaico b) la realizzazione di colonnine di ricarica di veicoli elettrici.

Per questi interventi il superbonus spetta al 110 per cento sempre però a patto che l'installazione sia abbinata agli interventi trainanti.

A) Il fotovoltaico

Per il fotovoltaico, come stabilisce il comma 5 dell'art. 119, il Superbonus è ammesso come intervento trainato sia in caso di riqualificazione energetica dell'immobile che di sismabonus.

Sono agevolati esclusivamente **gli impianti per l'autoconsumo, quindi fino a 20 KW**. La norma precisa l'ambito dell'autoconsumo in sito, adeguandolo all'articolo 22 della Direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili (cosiddetta RED II).

La Direttiva ha previsto la possibilità di realizzare configurazioni di autoconsumo composte da una pluralità di utenti che, sfruttando la rete elettrica di distribuzione, "condividono", ovvero autoconsumano istantaneamente, l'energia prodotta dagli impianti a fonti rinnovabili.

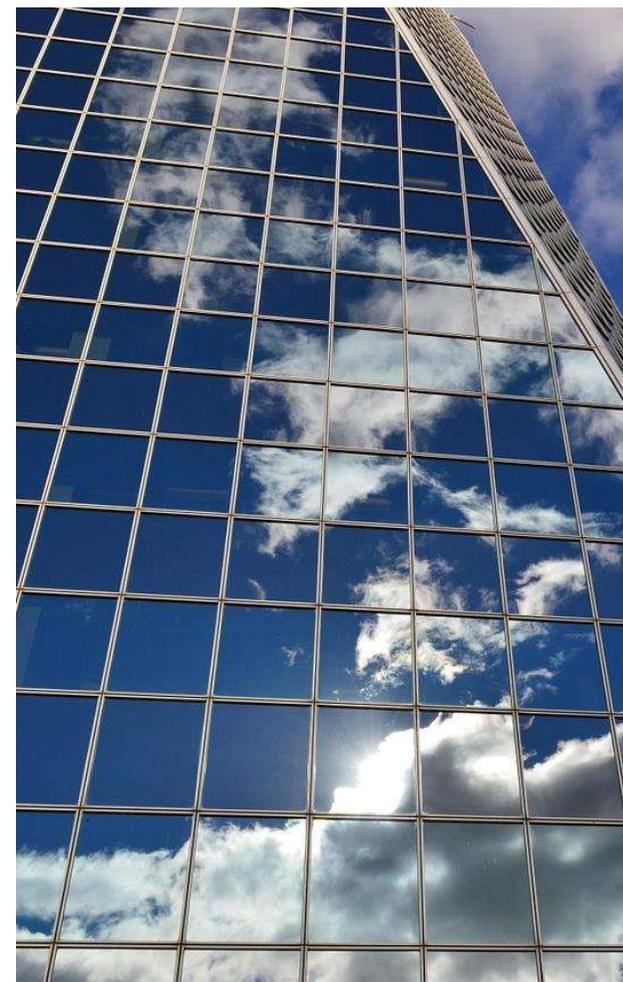
Si tratta di una disposizione recepita con l'articolo 42-bis del dl 162/2019, che ha reso possibile autoconsumare istantaneamente attraverso la condivisione dell'energia prodotta da impianti a fonti rinnovabili. Richiamata anche la possibilità tecnica di autoconsumo tramite condivisione, al fine di non incorrere nel paradosso di favorire l'autoconsumo singolo e non quello operato collettivamente, ad esempio, da tutti i condomini, cui corrisponde ovviamente un maggior beneficio in termini di bilanciamento ed equilibrio del sistema elettrico.

L'importo di spesa è differenziato a seconda della tipologia di intervento sull'edificio in questo modo:

a) in caso di **interventi di ristrutturazione è pari a 48.000 euro e comunque entro un massimo di 2.400 euro per ogni KW di potenza nominale dell'impianto;**

b) in caso di interventi di **trasformazione edilizia, nuova costruzione, e interventi di ristrutturazione urbanistica** (articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f) DPR 380/2001) il limite di spesa è ridotto a **1.600 per ogni KW di potenza nominale.**

Il comma 6 ha esteso l'agevolazione anche ai **sistemi di accumulo integrati** nel limite di spesa di **1.000 euro per ogni KW di capacità di accumulo.**



GLI INTERVENTI «TRAINATI».

B) Le colonnine di ricarica

La disposizione contenuta nel comma 8, poi, riconosce la Detrazione maggiorata anche per l'installazione di colonnine di ricarica per i veicoli elettrici negli edifici che godono del Superbonus. Le spese sono quelle relative all'acquisto e alla posa in opera di infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica, ivi inclusi i costi iniziali per la richiesta di potenza aggiuntiva fino ad un massimo di 7 KW, incluse le opere strettamente funzionali alla realizzazione dell'intervento.

Deve trattarsi di infrastrutture dotate di uno o più punti di ricarica di potenza standard e non accessibili al pubblico.

Le spese devono essere di ammontare non superiore a 3.000 euro.

Come chiarito dalle Entrate il limite di spesa è annuale ed è riferito a ciascun intervento di acquisto e posa in opera delle infrastrutture di ricarica.

Il limite è, inoltre, riferito a ciascun contribuente e costituisce, pertanto, l'ammontare massimo di spesa ammesso alla detrazione anche nell'ipotesi in cui, nel medesimo anno, il contribuente abbia sostenuto spese per l'acquisto e la posa in opera di più infrastrutture di ricarica. Ai fini dell'applicazione del Superbonus, comunque, l'installazione deve essere eseguita congiuntamente ad un intervento di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale





I BENEFICIARI DEL «SUPERBONUS»

La nuova agevolazione si applica agli interventi effettuati da:

- i condomini
- le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni. La normativa prevede che gli esercenti arti, professioni e attività di impresa possano ottenere il Superbonus solo per gli interventi effettuati **sulle loro abitazioni**, ma non sugli immobili merce o su quelli strumentali all'attività svolta. Con una eccezione: se è il condominio stesso ad effettuare i lavori, allora l'agevolazione spetta a tutte le unità immobiliari che lo compongono, compresi eventuali uffici, negozi, magazzini e locali adibiti ad attività di impresa di lavoro autonomo.
- gli Istituti autonomi case popolari (Iacp), comunque denominati, nonché gli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "*in house providing*". In particolare, la detrazione spetta per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà o gestiti per conto dei Comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica. Per tali soggetti il **Superbonus spetta anche per le spese sostenute dal 1° gennaio 2022 al 30 giugno 2022**
- le cooperative di abitazione a proprietà indivisa. La detrazione spetta per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci
- le Organizzazioni non lucrative di utilità sociale (di cui all'articolo 10, del decreto legislativo n. 460/1997), le organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui alla legge n. 266/1991, e le associazioni di promozione sociale iscritte nei registri nazionali, regionali e delle province autonome di Trento e Bolzano, previsti dall'articolo 7 della legge n. 383/2000
- le associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c), del decreto legislativo n. 242/1999, **limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.**
- **NO REDDITO DI IMPRESA. SI' SE SI TRATTA DI UNITA' IMM. INCLUSE IN IMMOBILI CHE ABBIANO PIU' DEL 50% ABITATIVO.**



I BENEFICIARI DEL «SUPERBONUS»

La detrazione spetta ai soggetti che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio. Si tratta, in particolare, del proprietario, del nudo proprietario o del titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie), del detentore dell'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario nonché dei familiari del possessore o detentore dell'immobile.

Per quanto riguarda la definizione di "familiari" la Circolare 24/E precisa che essi vanno individuati ai sensi **dell'articolo 5, comma 5, del TUIR** (coniuge, componente dell'unione civile di cui alla legge 20 maggio 2016, n. 76, **parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado**) nonché i **conviventi di fatto** ai sensi della predetta legge n. 76 del 2016, sempreché sostengano le spese per la realizzazione dei lavori.

La detrazione spetta a tali soggetti, a condizione che:

- **siano conviventi con il possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese** ammesse alla detrazione se antecedente all'avvio dei lavori;
- le spese sostenute riguardino interventi eseguiti **su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicitarsi la convivenza.** La detrazione, pertanto, non spetta al familiare del possessore o del detentore dell'immobile nel caso di interventi effettuati su immobili che non sono a disposizione (in quanto locati o concessi in comodato).



ADEMPIMENTI PER OTTENERE IL «SUPERBONUS»

In linea generale, anche ai fini del Superbonus è necessario effettuare gli adempimenti ordinariamente previsti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di efficientamento energetico degli edifici, inclusi quelli antisismici e quelli finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, nonché quelli di installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

In particolare, anche ai fini del Superbonus, il pagamento delle spese per l'esecuzione degli interventi, salvo l'importo del corrispettivo oggetto di sconto in fattura o cessione del credito, deve essere effettuato mediante **bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA, ovvero, il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.**

La detrazione è riconosciuta nella misura del 110%, da ripartire tra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo.

Per gli interventi realizzati su edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari, funzionalmente indipendenti e che dispongono di uno o più accessi autonomi dall'esterno, il *Superbonus* spetta per le spese sostenute dalle persone fisiche per interventi realizzati su un massimo di due unità immobiliari. Tale limitazione non opera per le spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio, nonché per gli interventi antisismici.



ADEMPIMENTI PER OTTENERE IL «SUPERBONUS»

Indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono, in linea con la prassi in materia, per l'applicazione dell'aliquota corretta occorre fare riferimento:

- alla **data dell'effettivo pagamento** (criterio di cassa) per le persone fisiche, gli esercenti arti e professioni e gli enti non commerciali
- alla **data di ultimazione della prestazione, indipendentemente dalla data dei pagamenti, per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali (criterio di competenza).**

In ogni caso, come tutte le detrazioni d'imposta, l'agevolazione per detrazione è ammessa entro il limite che trova capienza nell'imposta annua derivante dalla dichiarazione dei redditi. In sostanza, la quota annuale della detrazione che non trova capienza nell'imposta lorda di ciascun anno, non può essere utilizzata in diminuzione dell'imposta lorda dei periodi d'imposta successivi né essere chiesta a rimborso.



Ai sensi dell'articolo 121 del decreto Rilancio, i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi coperti dal bonus 110% possono optare, in alternativa all'uso diretto della detrazione spettante:

- o per uno **sconto sul corrispettivo dovuto**, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati. In tal caso il fornitore recupera il contributo anticipato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante. **I dati dei crediti ceduti sono resi disponibili per l'accettazione da parte dei cessionari. Attraverso la "Piattaforma cessione crediti", i cessionari potranno accettare, o rifiutare, i crediti ricevuti. Nel primo caso, i crediti accettati possono essere visionati all'interno del "Cassetto fiscale" del cessionario e potranno essere utilizzati in compensazione tramite modello F24. In alternativa, sempre tramite la medesima piattaforma, i crediti possono essere ulteriormente ceduti ad altri soggetti.**
- o per la **cessione del credito d'imposta** corrispondente alla detrazione spettante, ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari **da parte del contribuente.**

L'opzione può essere effettuata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori che, con riferimento agli interventi ammessi al Superbonus, **non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo.**

Il primo stato di avanzamento, inoltre, deve riferirsi ad almeno il 30% e il secondo ad almeno il 60% dell'intervento medesimo.

LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE



LE ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE

- I crediti d'imposta, che non sono oggetto di ulteriore cessione, sono utilizzati in compensazione (ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo n. 241/1997) con il modello F24.
- Il credito d'imposta direttamente utilizzato in compensazione segue la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione. La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere fruita negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso.
- Non si applica il limite generale di compensabilità previsto per i crediti di imposta e contributi pari a 700.000 euro (elevato a 1 milione di euro per il solo anno 2020), né il limite di 250.000 euro applicabile ai crediti di imposta da indicare nel quadro RU della dichiarazione dei redditi.
- Inoltre, non si applica il divieto di utilizzo dei crediti in compensazione, in presenza di debiti iscritti a ruolo per importi superiori a 1.500 euro.



LE ASSEVERAZIONI E IL VISTO DI CONFORMITÀ.

Altro importante caposaldo dell'impianto normativo alla base dell'agevolazione sono **le asseverazioni** tecniche che sono **necessarie sia ai fini dell'utilizzo diretto in dichiarazione del Superbonus che dell'opzione per la cessione o lo sconto**:

- **per gli interventi di efficientamento energetico**, l'asseverazione da parte di un **tecnico abilitato, che consente di dimostrare che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati**. Il MEF è intervenuto precisando i requisiti tecnici e di presentazione delle asseverazioni
- **per gli interventi antisismici**, l'asseverazione da parte dei **professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali**, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza, dell'efficacia degli interventi, in base alle disposizioni di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58. I professionisti incaricati devono attestare anche la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Nella circolare 8 agosto 2020 n. 24 l'Agenzia identifica e chiarisce le regole per le asseverazioni. In particolare:

1. La riduzione di due classi

Il comma 3 dell'art. 119 indica i requisiti minimi da rispettare ai fini della fruizione dell'agevolazione, prevedendo le regole tecniche di miglioramento energetico. In tale ambito viene previsto che gli interventi debbano assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio. Il riferimento è alle regola per l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) che ovviamente andrà redatto prima e dopo l'intervento. Tale attestato deve essere rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata. Va ricordato che si può anche non migliorare di due classi a patto che si consegua la classe più alta (A4).

Per quanto riguarda i materiali, va detto che per gli interventi di coibentazione si devono usare solo quelli che rispettano i criteri ambientali minimi (CAM) previsti per le costruzioni, sia per quel che riguarda l'efficienza energetica che per la possibilità di riciclo dei materiali stessi.



LE ASSEVERAZIONI E IL VISTO DI CONFORMITÀ.

2. Gli attestati

Condizione indispensabile per ottenere il beneficio è quella di avere l'asseverazione dei tecnici sui lavori effettuati. In dettaglio:

A) per quanto riguarda **i lavori di efficientamento energetico**:

i tecnici abilitati devono asseverare **a) il rispetto dei requisiti tecnici previsti e b) la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati**. Una copia dell'asseverazione è trasmessa, solo per via telematica, all'ENEA;

B) per quanto riguarda **il consolidamento antisismico**:

l'efficacia dell'intervento per la riduzione del rischio sismico è asseverata dai professionisti incaricati **della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico**, secondo le rispettive competenze professionali. I predetti tecnici devono essere iscritti agli ordini o ai collegi professionali competenti, in base alle disposizioni del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 28 febbraio 2017.

I professionisti incaricati devono attestare poi la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Con il D.M. del 4 agosto sono state precisate le regole per l'asseverazione. In particolare per quel che riguarda l'A.P.E. non sono ammessi gli attestati redatti tramite l'utilizzo di software basati su metodi di calcolo semplificati.

2.1 Asseverazioni a stato avanzamento lavori

Con il comma 13-bis, l'art. 119 consente il rilascio dell'asseverazione anche a stato di avanzamento dei lavori (SAL). Non potranno comunque essere previsti più di due SAL per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento (comma 1-bis art. 121). Con questa modifica sarà possibile quindi scontare i lavori in corso d'opera.



LE ASSEVERAZIONI E IL VISTO DI CONFORMITÀ.

LA CONGRUITA' DEI COSTI.

In riferimento invece alla congruità dei costi che deve essere oggetto dell'asseverazione prevista dal comma 13 dell'art. 119, il D.M. Requisiti tecnici precisa che il tecnico abilitato che la sottoscrive deve allegare il computo metrico e asseverare che siano rispettati i costi massimi per tipologia di intervento, nel rispetto dei seguenti criteri:

- i costi per tipologia di intervento sono inferiori o uguali ai **prezzi medi delle opere compiute riportati nei prezziari predisposti dalle regioni e dalle province autonome territorialmente competenti, di concerto con le articolazioni territoriali del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti relativi alla regione in cui è sito l'edificio oggetto dell'intervento**. In alternativa il tecnico abilitato può riferirsi ai prezzi riportati nelle guide sui "Prezzi informativi dell'edilizia" edite dalla casa editrice DEI- Tipografia del Genio Civile;
- nel caso in cui i prezziari di cui alla lettera a) non riportino le voci relative agli interventi, o parte degli interventi da eseguire, **il tecnico abilitato determina i nuovi prezzi per tali interventi in maniera analitica**, secondo un procedimento che tenga conto di tutte le variabili che intervengono nella definizione dell'importo stesso. In tali casi, il tecnico può anche avvalersi dei prezzi indicati all'Allegato I.

La relazione firmata dal tecnico abilitato per la definizione dei nuovi prezzi è allegata all'asseverazione. Il D.M. chiarisce inoltre che sono ammessi alla detrazione gli oneri per le prestazioni professionali connesse alla realizzazione degli interventi, per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, nonché per l'asseverazione, secondo i valori massimi di cui al decreto del Ministro della giustizia 17 giugno 2016 recante approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi dell'articolo 24, comma 8, del decreto legislativo n. 50 del 2016.

A tutela dei contribuenti diventa obbligatoria, per i professionisti interessati, la stipula di una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, **non inferiore a 500 mila euro**, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata.



LE ASSEVERAZIONI E IL VISTO DI CONFORMITÀ.

IL VISTO DI CONFORMITÀ.

Cosa diversa dalle asseverazioni tecniche è il visto di conformità. Esso è obbligatorio per poter usufruire del Superbonus, in base a quanto previsto dal comma 11 dell'art. 119. Il visto di conformità (comma 11) deve essere apposto sui dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta maggiorata.

Per poter effettuare l'opzione **per la cessione o per lo sconto in fattura** ai soli fini del Superbonus, il decreto Rilancio prevede l'obbligo di richiedere il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta. Il visto di conformità è rilasciato ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, dai soggetti indicati in tale testo normativo, ossia:

- gli iscritti nell'Albo dei dottori commercialisti e degli esperti contabili o in quello dei consulenti del lavoro, abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni;
- i soggetti iscritti nei ruoli dei periti ed esperti tenuti dalle Camere di commercio abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni;
- i responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF. Il contribuente che intende ottenere il rilascio del visto di conformità deve esibire al professionista abilitato o al CAF la documentazione necessaria per consentire la verifica della conformità dei dati esposti o da esporre nella dichiarazione.

Il comma 12 stabilisce che i dati relativi all'opzione dovranno essere comunicati esclusivamente in via telematica come già previsto per tutte le altre operazioni di cessione del credito. In ogni caso è stato specificato che il soggetto che rilascia il visto di conformità verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.

Il comma 14 prevede l'applicazione di una **sanzione amministrativa da 2.000 a 15.000 euro per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa**, fatta salva l'applicazione delle sanzioni penali. La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta la decadenza dal beneficio. L'organo addetto al controllo è il Ministero dello sviluppo economico.

Il comma 15 precisa che rientrano tra le spese detraibili nell'ambito del Superbonus anche quelle sostenute per il rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni nonché quelle relative al visto di conformità.



Con provvedimento protocollo n. 283847 del 08.08.2020 l'Agenzia delle Entrate ha fornito le istruzioni operative per la comunicazione delle opzioni per lo sconto in fattura e la cessione del credito corrispondente alla detrazione, previste per le fattispecie di cui agli articoli 119 e 121 del DL n. 34 del 19 maggio 2020.

Secondo quanto previsto da tale provvedimento, proprietari ed amministratori di condominio (rispettivamente per i lavori eseguiti su proprietà immobiliari e su parti comuni) potranno presentare, **a partire dal 15 ottobre la comunicazione** (approvata con il medesimo provvedimento assieme alle istruzioni) per l'esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito corrispondente alla detrazione.

La comunicazione relativamente al superbonus è inviata obbligatoriamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità.

Per quel che riguarda gli interventi condominiali, la comunicazione è inviata **dall'amministratore di condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario.** Non c'è obbligo in questo caso di far effettuare l'invio dal soggetto che rilascia il visto di conformità.

Nei mini condomini in cui non c'è obbligo di nominare l'amministratore la comunicazione è inviata **da uno dei condòmini.**

In caso di visto di conformità ai fini del Superbonus, invece, è sempre obbligatorio rivolgersi al soggetto che rilascia il visto di conformità.





ESCLUSIONE.

- Va ricordato che sono escluse dal *Superbonus* le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali
- A1 (*Abitazioni di tipo signorile - Unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale*),
- A8 (*Abitazioni in ville - Per ville devono intendersi quegli immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parco e/o giardino, edificate in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio con caratteristiche costruttive e di rifiniture, di livello superiore all'ordinario*) e
- A9 (*A/9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici*). *In sede di conversione del d.l. 104/2020 sono stati ammessi questi edifici se aperti alle visite del pubblico.*

Nel caso in cui siano effettuati interventi su edifici che rientrano in una delle categorie catastali sopra indicate, il contribuente **potrà, comunque, beneficiare delle altre detrazioni spettanti per tali interventi**, in presenza dei requisiti e degli adempimenti necessari a tal fine.



CUMULABILITÀ CON ALTRE AGEVOLAZIONI.

Per gli interventi **diversi** da quelli che danno diritto al *Superbonus* restano applicabili le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia di riqualificazione energetica. Nelle risposte al Telefisco l'Agenzia ha precisato che rientrano nel regime ordinario, cioè ad aliquota di sconto, ma non al valore del 110%, **i lavori che non sono trainati dai lavori del superbonus**. Quindi c'è cumulabilità con i tradizionali *bonus* in edilizia.

Non solo.

E' oggi possibile usufruire per le tipologie di interventi "tradizionali" soggetti a bonus fiscali della possibilità di sconto in fattura (generalizzata) e di cedere il credito con le regole del Superbonus.

La Circolare 24/E al paragrafo 7.2 identifica gli "*Interventi per i quali è possibile optare per la cessione o lo sconto*" precisando che l'opzione può essere esercitata relativamente alle detrazioni spettanti per le spese per gli interventi di:

- recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b), del TUIR. Si tratta, in particolare, degli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari nonché dei precedenti interventi e di quelli di manutenzione ordinaria effettuati sulle parti comuni degli edifici (**50 per cento prorogato fino a 96 mila euro**);
- efficienza energetica indicati nell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 quali, ad esempio, gli interventi di sostituzione degli impianti di riscaldamento (**bonus fino al 65% per caldaie classe A con sistemi di termoregolazione evoluti**) o delle finestre comprensive di infissi, gli interventi sulle strutture o sull'involucro degli edifici, e quelli finalizzati congiuntamente 35 Previsto dall'articolo 31, comma 1, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122. 40 anche alla riduzione del rischio sismico (ecobonus), nonché gli interventi di efficienza energetica che danno diritto al Superbonus;



CUMULABILITÀ CON ALTRE AGEVOLAZIONI.

- adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16 del medesimo decreto legge n. 63 del 2013 (sismabonus), **(fino a 96 mila euro, dal 50 all'80% per i privati e fino all'85% per i condomini, a seconda dell'intervento)** compresi quelli che danno diritto al Superbonus. L'opzione può essere esercitata anche con riferimento alla detrazione spettante per l'acquisto delle "case antisismiche" (comma 1-septies);
- recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, per i quali spetta il cd. bonus facciate introdotto dalla legge di Bilancio 2020 (cfr. articolo 1, comma 219 e 220, della legge 27 dicembre 2019, n. 160) (la detrazione del 90% delle spese sostenute dal contribuente esclusivamente per interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi, degli edifici solo se ubicati nella zona A o B dei centri urbani ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444).
- installazione di impianti fotovoltaici (50% della spesa) indicati nell'articolo 16-bis, comma 1, lettera h) del TUIR, compresi quelli che danno diritto al Superbonus;
- installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all'articolo 16-ter del citato decreto-legge n. 63 del 2013 (**si tratta di un rimborso collegato al numero di utenti**), compresi quelli che danno diritto al Superbonus.





SINTESI: I CONTROLLI DELL'AGENZIA

Ai fini del controllo, si applicano, nei confronti dei soggetti che esercitano l'opzione, le attribuzioni e i poteri previsti dagli articoli 31 e seguenti del Dpr n. 600/1973.

I fornitori e i soggetti cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto.

L'Agenzia delle entrate, nell'ambito dell'ordinaria attività di controllo, procede, in base a criteri selettivi e tenendo anche conto della capacità operativa degli uffici, alla verifica documentale della sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione (nei termini di cui all'articolo 43 del Dpr n. 600/1973 e all'articolo 27, commi da 16 a 20, del decreto legge n. 185/2008, convertito, con modificazioni dalla legge n. 2/2009).

Qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia delle entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante **nei confronti del soggetto che ha esercitato l'opzione, maggiorato degli interessi (di cui all'articolo 20 del Dpr n. 602/1973, e delle sanzioni di cui all'articolo 13 del decreto legislativo n. 471/1997).**



In fase di conversione del **decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104**, novità sul fronte del Superbonus. La legge di conversione è la **Legge 13 ottobre 2020, n. 126**, Nel dettaglio

Accesso autonomo e titoli abilitativi

I commi 3-quater e 3-quinquies dell'art.51, inseriti dal Senato, apportano alcune modifiche alla disciplina prevista per l'applicazione della detrazione al 110% delle spese relative a specifici interventi di efficienza energetica e di misure antisismiche sugli edifici. Nello specifico:

- **per accesso autonomo dall'esterno si deve intendere un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino anche di proprietà non esclusiva** (comma 3-quater). Tali unità devono essere funzionalmente indipendenti ovvero con impianti e dotazioni separate (elettrico, idraulico...). Ad eccezione del sistema fognario, per quanto precisato a Telefisco.
- al fine di semplificare la presentazione dei titoli abilitativi relativi agli interventi sulle parti comuni che beneficiano degli incentivi, **le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari** (articolo 9-bis del D.P.R. 6-6-2001 n. 380) e **i relativi accertamenti dello sportello unico sono riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dagli interventi** (comma 3-quinquies).

Superbonus nei territori colpiti dagli eventi sismici

L'art.57-bis, introdotto al Senato, prevede invece che **ai comuni dei territori colpiti da eventi sismici la detrazione al 110% delle spese relative a specifici interventi di efficienza energetica e di misure antisismiche (Superbonus) spetta per l'importo eccedente il contributo riconosciuto per la ricostruzione.**

I limiti delle spese ammesse alla fruizione degli incentivi fiscali inoltre, sono **aumentati del 50 per cento** per gli interventi di ricostruzione riguardanti i comuni colpiti dagli eventi sismici del 2016 e 2017 e del 2009 (in alternativa al contributo per la ricostruzione).

Nello specifico, vengono introdotti due nuovi commi (1-bis e 4-ter) che mirano a disciplinare specificamente la fruizione della citata detrazione nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici.

**CONVERSIONE
DEL D.L.
«AGOSTO»**



Semplificazione procedimenti assemblee condominiali

L'articolo 63, modificato durante l'esame in Senato, prevede che le **deliberazioni condominiali aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di efficienza energetica e delle misure antisismiche sugli edifici e dei relativi finanziamenti**, nonché le **deliberazioni per decidere di usufruire delle detrazioni fiscali sotto forma di crediti di imposta o sconti sui corrispettivi** previste dal DL Rilancio sono valide se approvate con un numero di voti **che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio.**

Tale **maggioranza si applica anche all'approvazione degli eventuali finanziamenti finalizzati agli interventi di efficienza energetica e delle misure antisismiche sugli edifici**, nonché all'**adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto delle detrazioni fiscali**, di cui all'art.121 dello stesso DL Rilancio.

Inoltre, si stabilisce che, anche in assenza di espressa previsione nel regolamento condominiale, la partecipazione all'assemblea può avvenire anche in **videoconferenza.**

Superbonus dimore storiche

L'articolo 80, comma 6, estende il Superbonus **anche alle dimore storiche accatastate nella categoria A/9** (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici) a condizione che siano aperte al pubblico.

**CONVERSIONE
DEL D.L.
«AGOSTO»**



Risposta all'interpello numero 328 del 9 settembre 2020. Villetta a schiera.

Protagonista è un contribuente, proprietario di una **villetta a schiera**, con riscaldamento autonomo, libera su tre lati e confinante con altro immobile esclusivamente attraverso parete garage non riscaldato. L'Istante ritiene che, anche se non sono menzionate all'interno della norma in esame le "villette a schiera", possa considerare l'immobile di proprietà all'interno di una concezione più estesa di "edifici unifamiliari" potendo così applicare le detrazioni previste dal citato decreto n. 34 del 2020 alla tipologia di interventi che intende effettuare

Dal momento che ha intenzione di **realizzare un cappotto termico sull'immobile** che porterà a un miglioramento di due classi energetiche, si rivolge all'Agenzia delle Entrate per verificare la **possibilità di beneficiare del Superbonus** introdotto dall'articolo 119 Decreto Rilancio.

Con la risposta all'interpello, l'Amministrazione finanziaria chiarisce i **requisiti fondamentali** a cui l'immobile deve rispondere perché i **lavori sulle villette a schiera** possano dare diritto all'**ecobonus del 110%**:

- indipendenza funzionale;
- accesso autonomo dall'esterno.

Il testo della norma tra le tipologie di immobili su cui è possibile effettuare lavori che danno diritto alla superdetrazione include le *"unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari"*.

I PRIMI INTERPELLI



Risposta all'interpello numero 329 del 10 settembre 2020. Più comproprietari di diverse unità nello stesso edificio.

Protagonista è un contribuente **comproprietario, con coniuge e figli minorenni**, di diverse unità immobiliari accatastate in modo autonomo ma parte dello stesso edificio:

- tre appartamenti;
- un locale ad uso magazzino;
- un locale ad uso garage;
- un bene comune non censibile ad uso corte esterna e scala, senza rendita e consistenza.

Nelle singole unità ci sono parti comuni a tutte le unità immobiliari come, ad esempio, i locali per la lavanderia.

Descrivendo la composizione dell'edificio, il contribuente si rivolge all'Agenzia delle Entrate per verificare la possibilità di beneficiare dell'ecobonus del 110% introdotto dal Decreto Rilancio.

Con la risposta all'interpello numero 329 del 10 settembre 2020, arriva il veto dell'Agenzia delle Entrate:

*“Nel caso di specie, pertanto, trattandosi di interventi su unità immobiliari distintamente accatastate, in comproprietà fra più soggetti, non sarà possibile beneficiare della detrazione del 110 per cento né con riferimento alle spese sostenute per interventi realizzati sulle parti a servizio comune delle predette unità immobiliari, né con riferimento alle spese sostenute per interventi effettuati sulle singole unità immobiliari in quanto **non inserite in un condominio**”.*

▪

I PRIMI INTERPELLI



Risposta all'interpello numero 408 del 24 settembre 2020. Cappotto termico realizzato da un solo condomino.

L'istante fa presente che l'assemblea condominiale non è interessata ad eseguire i lavori per l'efficientamento energetico mediante l'isolamento termico (cd. cappotto termico) delle superfici opache dell'intero involucro dell'edificio.

Tuttavia, l'assemblea ha concesso ai condomini proprietari delle singole unità immobiliari abitative, qualora interessati, la facoltà di realizzare l'intervento sulle sole superfici opache dell'involucro del perimetro ricadente nella loro pertinenza, previo nulla osta degli enti competenti.

L'istante chiede, quindi, se può avvalersi dell'agevolazione prevista dal citato articolo 119 del decreto Rilancio, nonostante l'intervento, anziché essere realizzato dal condominio, sia effettuato dal singolo condomino su una sola parte dell'involucro esterno dell'immobile. L'istante chiede, altresì, se, in caso di diniego del nulla osta da parte degli enti competenti per la realizzazione del cappotto termico su una sola parte dell'involucro esterno dell'immobile, possa avvalersi dell'agevolazione con riferimento al cappotto termico realizzato sull'involucro delle pareti interne dell'appartamento.

Risposta:

Tenuto conto della locuzione utilizzata dal legislatore riferita espressamente ai « condomini » e non alle "parti comuni" di edifici, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione, è stato chiarito che l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica.

Pertanto si ritiene che l'Istante possa accedere alla detrazione del 110 per cento per gli interventi autorizzati dall'assemblea condominiale, che interessano la parte dell'involucro dell'edificio che riguarda la sua unità abitativa. Ciò a condizione che, conformemente a quanto previsto dalla normativa sopra richiamata - nel rispetto delle altre condizioni e adempimenti previsti dalla normativa, non oggetto della presente istanza di interpello - **tali interventi interessino l'involucro dell'edificio con una incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo** e che assicurino **il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio** ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

Con riferimento agli interventi di isolamento termico realizzati sulle pareti interne dell'unità immobiliare di cui è proprietario si fa presente che, in generale, qualora venga effettuato sulle parti comuni dell'edificio in condominio almeno un intervento "trainante" tale circostanza consente a ciascun condomino di poter fruire del Superbonus effettuando sulla singola unità immobiliare gli interventi "trainati" che rientrano nel cd ecobonus, compresi quelli prospettati dall'Istante.

I PRIMI INTERPELLI



I PRIMI INTERPELLI

Risposta all'interpello numero 500 del 27 ottobre 2020. Condomino non fiscalmente residente.

«In base a quanto detto, quindi, ad un contribuente residente all'estero, proprietario di un immobile in Italia all'interno di un condominio quindi, titolare del

- *relativo reddito fondiario, non è precluso l'accesso al Superbonus. In particolare, in mancanza di una imposta lorda sulla quale*
- *operare la detrazione del 110 per cento,*
- *potrà optare per la fruizione del Superbonus in una delle modalità alternative previste dall'articolo 121 del decreto Rilancio.»*



Risposta all'interpello numero 538 del 9 novembre 2020. Superbonus-interventi di riduzione del rischio sismico di un edificio C/2 con cambio di destinazione in residenziale.

Tanto premesso, con riferimento all'intervento prospettato dall'Istante, si fa presente che per effetto del rinvio, contenuto nel citato articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR), di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, gli interventi ammessi al sismabonus sono quelli indicati nel medesimo articolo 16-bis, del TUIR che deve intendersi quale norma di riferimento generale.

Relativamente a tale ultima disposizione - che riguarda la detrazione spettante a fronte di interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati su immobili residenziali e relative pertinenze - nella circolare 8 luglio 2020, n. 19/E è stato, da ultimo, ribadito che è *possibile "fruire della detrazione d'imposta, in caso di lavori in un fienile che risulterà con destinazione d'uso abitativo solo a seguito dei lavori di ristrutturazione che il contribuente intende realizzare purché nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulti chiaramente che gli stessi comportano il cambio di destinazione d'uso del fabbricato, già strumentale agricolo, in abitativo"*.

Il medesimo principio risulta applicabile anche agli interventi antisismici ammessi al Superbonus; pertanto, è possibile fruire della detrazione nella misura del 110 per cento delle spese sostenute per gli interventi di riduzione del rischio sismico, oggetto dell'istanza di interpello

I PRIMI INTERPELLI



I PRIMI INTERPELLI

Risposta all'interpello numero 570 del 9 dicembre 2020. Superbonus - Interventi di riqualificazione energetica realizzati su un immobile residenziale ad uso "promiscuo".

Tanto premesso, relativamente agli interventi realizzati su unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente anche all'esercizio dell'arte o della professione ovvero di attività commerciale (occasionale o abituale), la circolare n. 19/E dell'8 luglio 2020, con riferimento alle spese sostenute per interventi di ristrutturazione edilizia, che danno diritto alla detrazione di cui all'articolo 16-bis del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR), di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, ha precisato che, in base a quanto previsto dal comma 5 del medesimo articolo 16-bis del TUIR, se gli interventi sono realizzati su unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente all'esercizio dell'arte o della professione, ovvero all'esercizio dell'attività commerciale, la detrazione spettante è ridotta al 50 per cento, quindi la detrazione è calcolata **sul 50 per cento delle spese sostenute**.



ALTRI CHIARIMENTI SUI CASI SPECIFICI.

1. FAQ dell'ENEA in materia di superbonus energetico.

risposte alle domande più frequenti superbonus 110% - i nuovi strumenti per la riqualificazione energetica. Aggiornamento al 23 novembre 2020.

<https://www.energiaenergetica.enea.it/detrazioni-fiscali/superbonus/superbonus-2.html>

2. Chiarimenti ufficiali dell'amministrazione finanziaria e del ministero dello Sviluppo economico, resi nel corso del **convegno dell'Esperto risponde - Il Sole 24 Ore del 27 ottobre 2020**, interamente dedicato al Superbonus del 110 per cento.

I chiarimenti dovrebbero essere trasfusi in una nuova circolare dell'Agenzia delle Entrate.



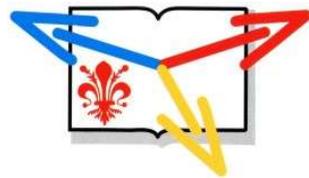
PROBABILE PROROGA DELL'AGEVOLAZIONE.

Superbonus, la **proroga dell'agevolazione al 110% oltre il 2021** ci sarà, ma non sarà un'estensione della misura per molti anni.

La proroga, anche se non fa parte della Legge di Bilancio 2021, ci sarà: lo ha confermato **il ministro dello Sviluppo Economico Patuanelli** durante l'audizione alla **Camera del 24 novembre** e anche **il viceministro MEF Misiani** durante l'evento digitale di Pwc dedicato al settore immobiliare del 3 dicembre.

Dalle prime anticipazioni sulla Legge di Bilancio 2021 (fonte IPSOA) si apprende che nella Legge predetta in corso di formazione viene confermato il superbonus 110% fino al 2023 e vengono prorogate fino al 31 dicembre 2021 le detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione, ecobonus, bonus verde e bonus facciate. Si potrà usufruire del bonus facciate al 90%, dell'ecobonus per gli interventi di riqualificazione energetica delle singole unità immobiliari, con la doppia aliquota al 65 e al 50%, del bonus verde al 36% e del bonus mobili al 50%. Resterà in vigore anche la detrazione IRPEF maggiorata al 50% per gli interventi di ristrutturazione edilizia.





**Fondazione
dei Dottori
Commercialisti e degli
Esperti Contabili di Firenze**

Fine

studio tributario **M**ariotti
Firenze

Via dei della Robbia 54
50123 Firenze tel.055 482542
www.studiotributariomariotti.it

